



COMFORTIA RESIDENTIAL REIT

2024年1月期
個人投資家向け決算説明資料
第27期：2023年8月1日～2024年1月31日

2024年3月

総合不動産デベロッパーである**東急不動産**をスポンサーとし、安定した需要が見込まれる東京23区の賃貸住宅を中心にポートフォリオを構築する住宅特化型リートです。



証券コード

決算期

配当月

3282

1月/7月

4月/10月

スポンサー

東急不動産

投資対象

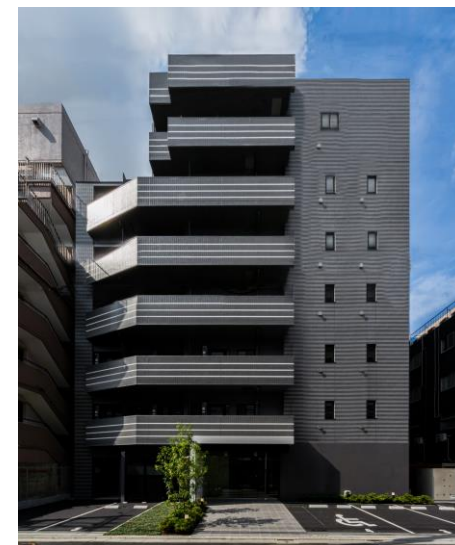
主に**賃貸住宅**

ポートフォリオ

東京23区中心 / 駅近

格付

AA（安定的）



コンフォリア日暮里

「コンフォリア」シリーズのコンセプト

くらしと環境を、一歩先へ。

時代を超えて愛される住まいでありたい。

人の価値観やライフスタイル、自然環境も変化する。

その中で、常に一歩先の未来を考え、

すべてにとって最適な答えを、賃貸レジデンスを通して提案していこう。

利便性のよい立地や、安心できる空間。さらに、サステナビリティへの配慮。

その一つひとつが、次の“こちよさ”へつながっているはずだから。

COMFORIAが、歩みを止めることはありません。

(参考) 「コンフォリア」シリーズのコンセプト

<https://www.comforia-reit.co.jp/ja/features/concept.html>

「コンフォリア」の3つの約束



ACTIVE

アクティブな生活を可能にする、利便性の高い立地。

暮らしをもっと便利に、日々にもっと潤いを。

さまざまな生活施設にアクセスしやすい、

軽快に活動範囲が広がる「立地」にこだわり続けます。

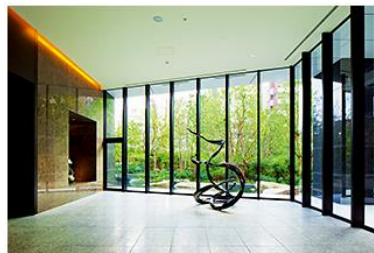


COMFORT

一歩先の心地よさをもたらす、快適で安全な住まい。

時代のニーズを先取りし、デザインと品質を追求した住空間。

セキュリティと防災対策、24時間対応のコールセンター、きめ細かなサポートで、毎日の「くらし」を支えます。



SUSTAINABLE

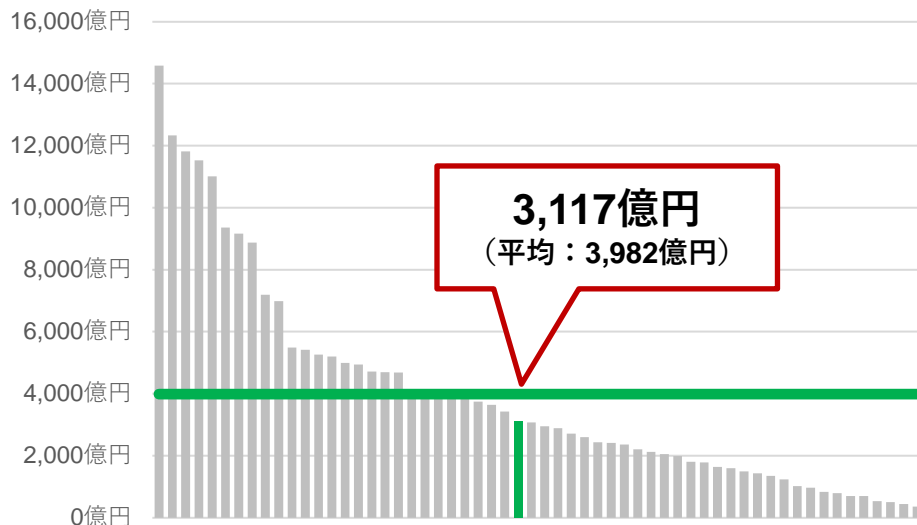
街にも住む人にも優しい、サステナブルな環境へ。

時代を超えて愛される住まいであるために。

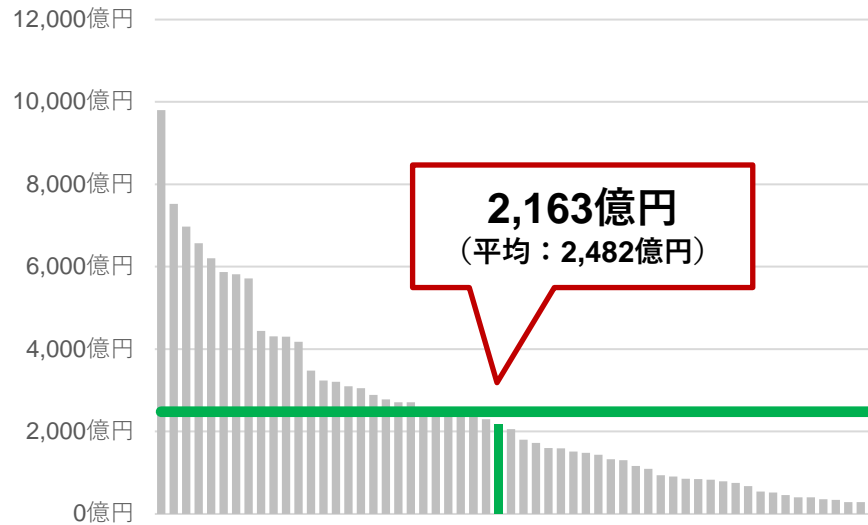
再生可能エネルギーの導入やサステナブル素材の使用に積極的に取り組みます。

J-REIT比較一覧(2024年3月8日時点)

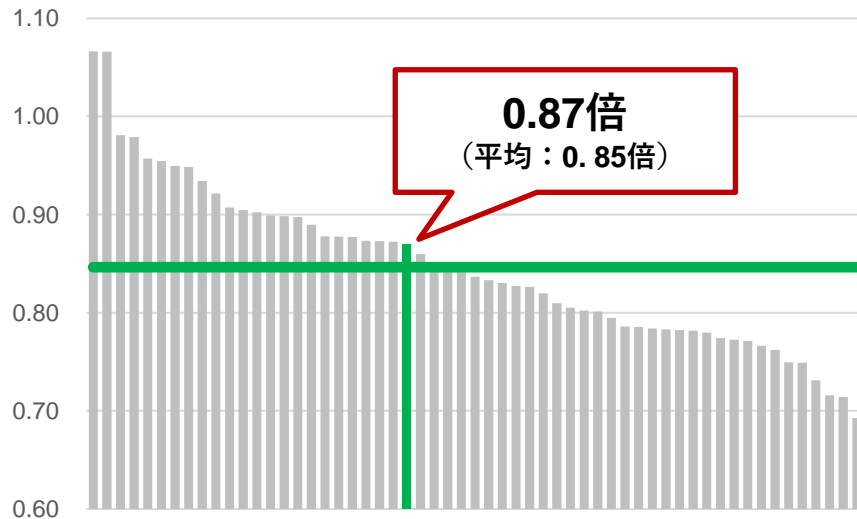
1.資産規模



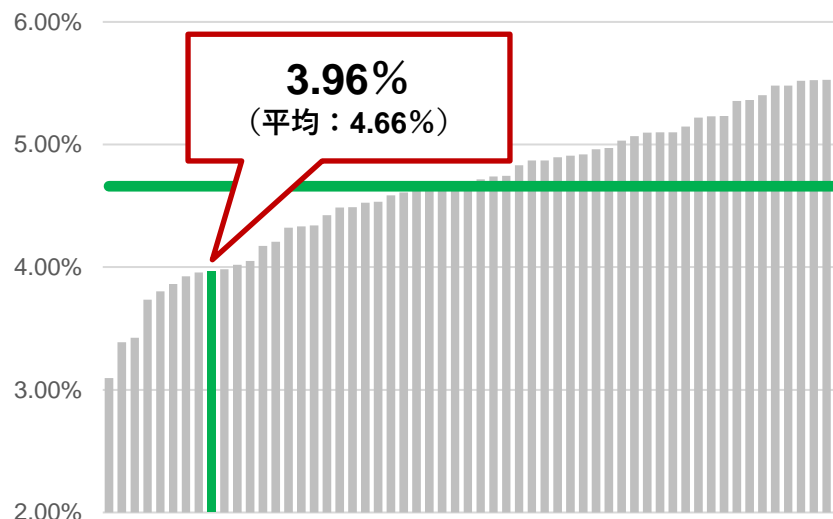
2.時価総額



3.NAV倍率



4.予想分配金利回り (利益超過分配は除く)



(注) 「1.資産規模」については、2024年3月15日並びに同年3月25日に開示した第28期並びに第29期取得予定資産の5物件並びに譲渡資産の1物件を含んでおりません。

Contents

- | | | |
|----------|------------------------------------|-------------|
| 1 | コンフォリアの戦略
～ 「東京23区」 × 「駅近」 への投資 | P.5 |
| 2 | コンフォリアの運用
～ 力強い成長と安定性を意識した運用 | P.11 |
| 3 | コンフォリアのこれから
～ 継続的な成長に向けて | P.25 |
| 4 | まとめ | P.33 |
| 5 | Appendix | P.36 |



1. コンフォリアの戦略 ～ 「東京23区」 × 「駅近」 への投資

第27期末ポートフォリオ

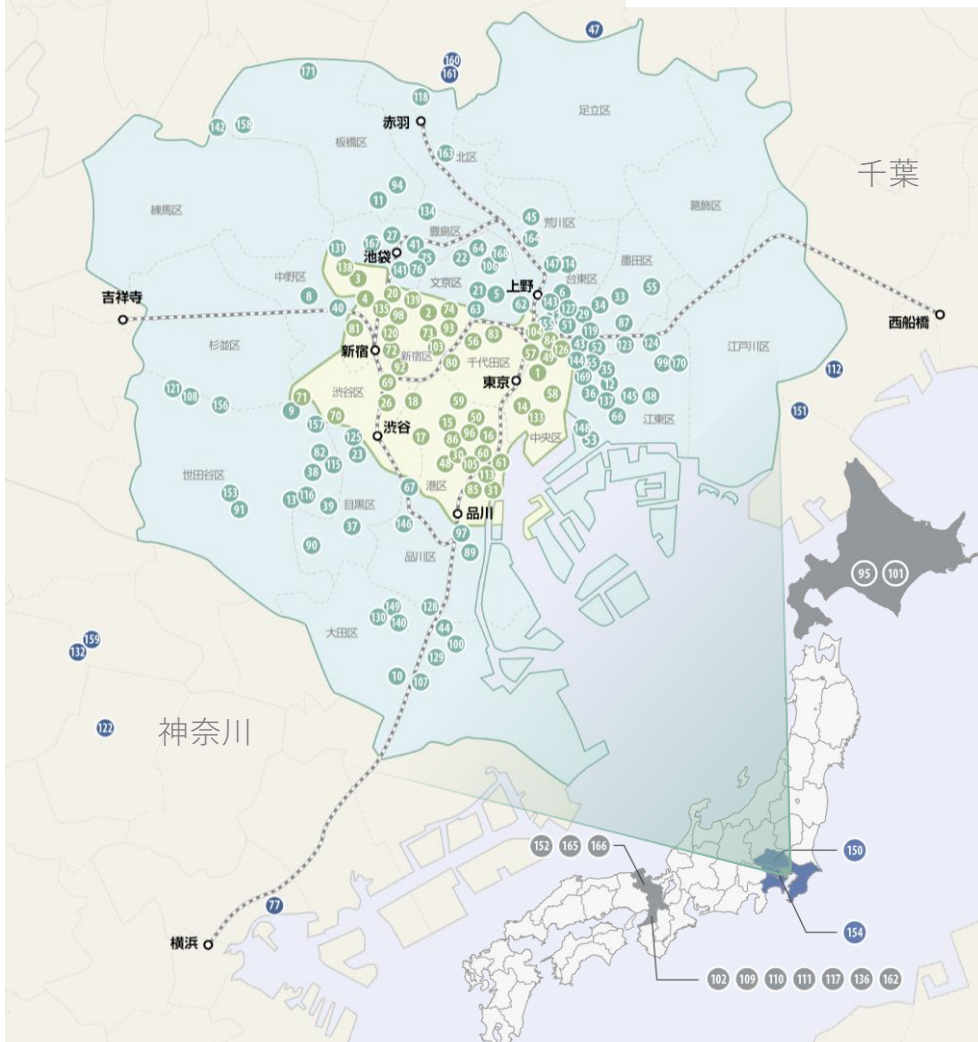
» 東急不動産HDグループの総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

資産規模（取得価格ベース）

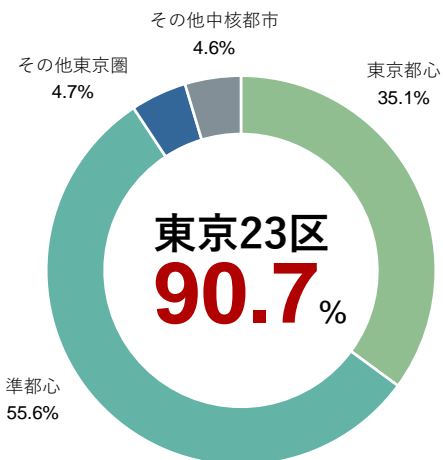
160物件 **3,073**億円

第27期末時点ポートフォリオマップ
 東京都心 48物件 準都心 89物件
 その他東京圏 11物件 その他中核都市 12物件

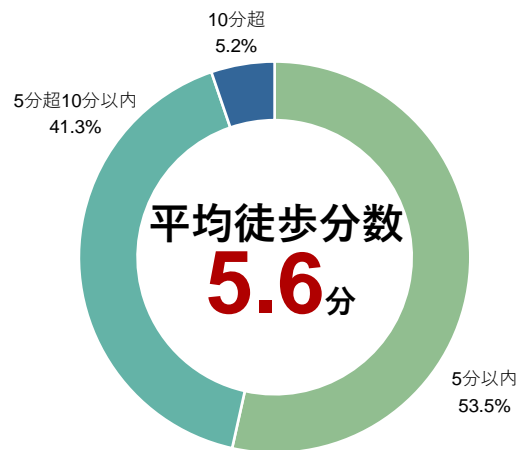
埼玉 ● 東京都心 ● 準都心
 ● その他東京圏 ● その他中核都市



①投資エリア（賃貸住宅）



②最寄駅からの徒歩分数（賃貸住宅）

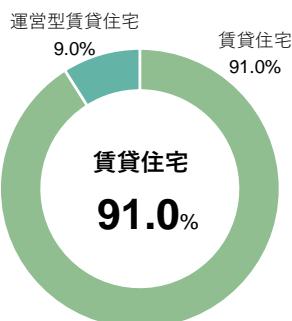


東京23区中心

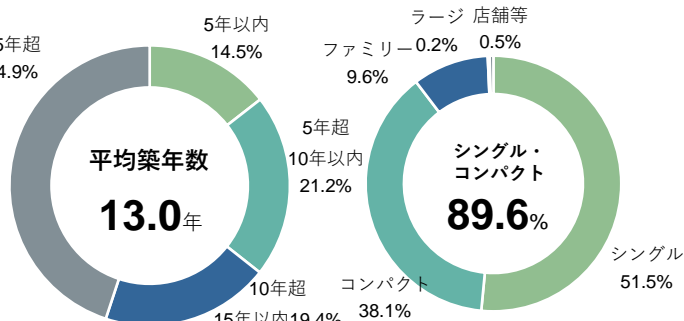


駅近物件中心

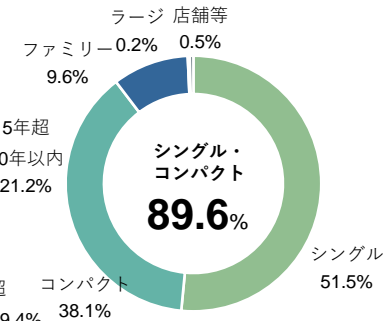
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ（賃貸住宅）



(注1) 「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「平均築年数」の計算方法並びに「部屋タイプ」の区分は、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

(注2) ①～④のグラフについては、全て取得価格ベースで比率を算出しています。⑤については戸数ベースで比率を算出しています。

旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

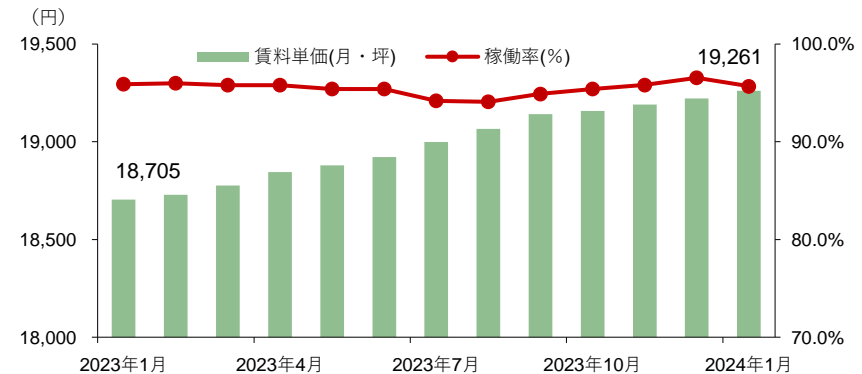
DBJ Green Building 認証、CASBEE不動産評価認証

コンフォリア新宿イーストサイドタワーは、「DBJ Green Building 認証」と「CASBEE不動産評価認証」においてともに最高評価を獲得しています。



所在地	東京都新宿区新宿六丁目27番29号他	
所有形態	(土地) 定期借地権 (建物) 所有権	
敷地面積	10,870.10㎡	
延床面積	(タワー棟) 69,308.35㎡ (アネックス棟) 2,305.29㎡ (ゲート棟) 203.15㎡	
構造/階数	(タワー棟) RC・S/B1F-32F (アネックス棟) RC/4F (ゲート棟) RC/1F	
竣工年月	2012年1月	
最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩5分 東京メトロ丸ノ内線他「新宿三丁目」駅 徒歩5分	
取得価格	13,264百万円	
賃貸可能戸数	765戸 (内訳) コンパクト413戸 ファミリー328戸 ラージ 20戸 店舗 4区画	
稼働率	95.7%(2024年1月末)	

パフォーマンストレンド



旗艦物件（コンフォリア新宿イーストサイドタワー）

COMMON AREA



インフィニティ・エッジ・プール



クラブラウンジ



屋上テラス



スパ&リラクゼーション



ジム



ゲストルーム



センターテラス



シミュレーションゴルフ&カラオケ



メインエントランス



フォレストラウンジ



フォレストギャラリー



ボードルーム

SERVICE



コンシェルジュサービス



モーニングビュッフェ



バレーパーキングサービス

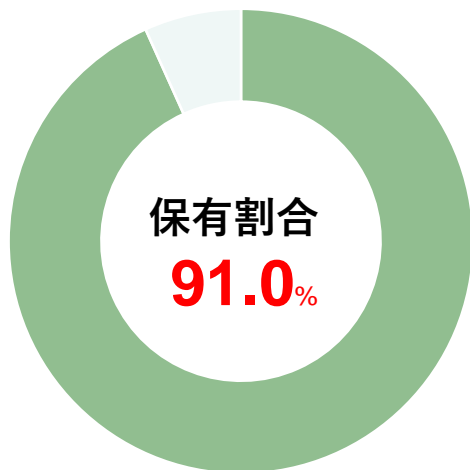


洗車サービス

主な保有物件（賃貸住宅）

賃貸住宅

(2024年1月31日時点)



※取得価格ベース

コンフォリア渋谷WEST

スポンサー開発



本物件は、「渋谷」駅から徒歩10分、閑静な高級住宅地である「青葉台」の一角に位置し、代官山や中目黒など情報感度の高いエリアとも近接する一方で、本物件周辺にはコンビニエンスストア等の生活利便施設や公園も存しており、生活の利便性、快適性の両面から良好な環境にあります。

コンフォリア東新宿ステーションフロント

スポンサー開発



本物件は、百貨店等の大型商業施設や多数の飲食店・物販店・文化施設が集積する「新宿」エリアにありながら、複数路線が利用可能な「東新宿」駅出口に隣接し、駅から徒歩1分という希少性の高い場所に位置しています。

コンフォリア秋葉原EAST

スポンサー開発



本物件は、「秋葉原」駅から徒歩10分、その他3駅が徒歩圏内であり、「東京」駅まで約3分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは非常に良好です。ターミナル駅である「秋葉原」駅周辺は近年、新たなIT拠点として注目される賑わいのある街に成長しています。

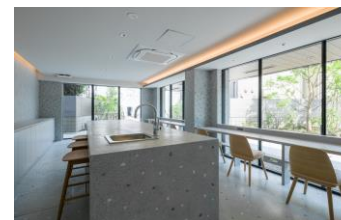
コンフォリア世田谷上馬

スポンサー開発



本物件は、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩4分に位置し、「渋谷」駅まで約7分と主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセスは良好です。都内有数のオアシスである「駒沢公園」は徒歩圏に位置し、若者向けの高感度な飲食店舗等が充実しています。

コンフォリア北沢

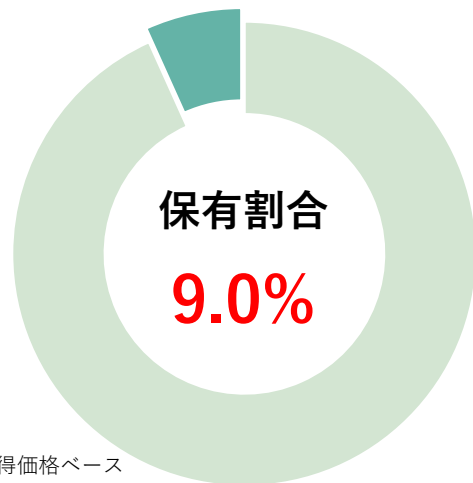


本物件は、「下北沢」駅から徒歩9分、「渋谷」駅まで約4分、「新宿」駅まで約8分と、主要ビジネス・商業ゾーンへのアクセス良好です。若者に人気の「下北沢」駅周辺は、再開発事業により利便性が向上し、新たな商業施設が開発され、より魅力のある街に成長しています。

主な保有物件（運営型賃貸住宅）

運営型

（2024年1月31日時点）



学生マンション

キャンパスヴィレッジ赤塚新町

スポンサー開発



本物件は、東京メトロ副都心線・有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩6分、東京・埼玉の大学生向けスポンサー開発の学生レジデンスです。館内はカフェテリアやラウンジ、シェアキッチンのほかパーティスペースなど充実した共用施設のほか、防犯面も充実しています。

キャンパスヴィレッジ京都下鴨東

スポンサー開発



本物件は、京都市内の学生に向けたスポンサーが開発する学生レジデンスです。「京都大学」をはじめ複数の大学等へのアクセス良好で、主として大学等への接近性及び居住環境の快適性・利便性を重視する学生に底堅い賃貸需要が期待できる物件です。

シニア住宅

グランクレール立川

スポンサー開発



本物件は、JR中央線「立川」駅徒歩11分に位置し、全91室の住宅型有料老人ホームと、全40室の介護付有料老人ホームから構成される物件です。共用施設では、ルーフテラスやクレールホールと、入居者同士での交流ができるスペースを備えています。

グランクレールセンター南

スポンサー開発



本物件は、ダイニング・ラウンジ・シアタールーム等の共用施設とともに、クリニック等のテナント区画も有する住宅型有料老人ホームです。横浜市交通局ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅徒歩3分に位置し、東京都及び神奈川県中心部からのアクセスは良好です。

ソーシャルアパートメント

ネイバーズ東十条

スポンサー開発

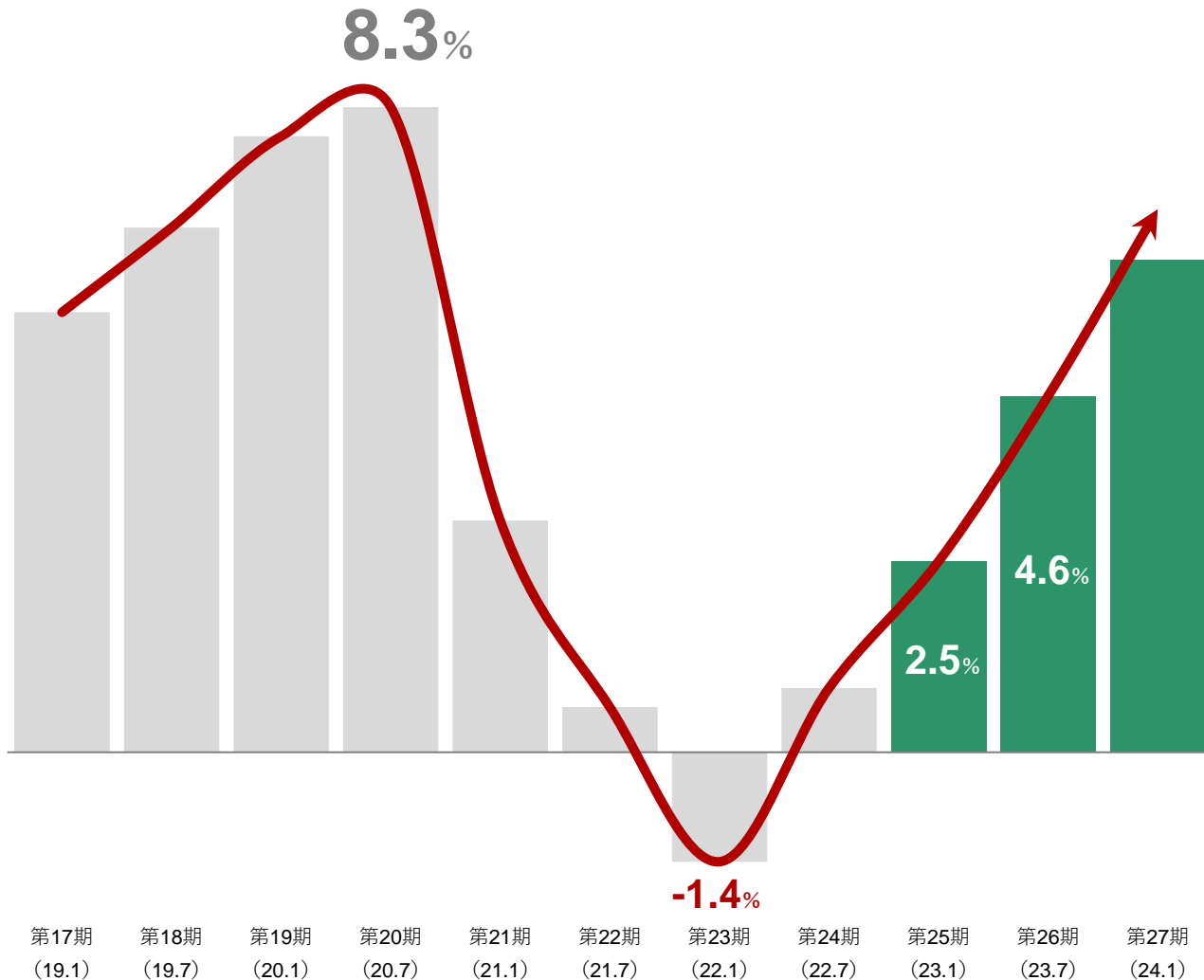


本物件は、JR京浜東北線「東十条」駅より徒歩4分に位置する、スポンサーが開発したソーシャルアパートメントです。通常の一人暮らしスタイルと、充実した共用施設と住人同士でのコミュニケーションを両立する暮らしを提供できる点が特徴となっています。

A woman with long dark hair, wearing a white lab coat, is smiling and petting a long-haired cat on a windowsill. The scene is set in a laboratory or office environment with large windows and modern lighting. A green semi-transparent banner is overlaid on the image, containing the text.

2. コンフォリアの運用～ 力強い成長と安定性を意識した運用

コロナ前の水準に迫る入替時賃料変動率



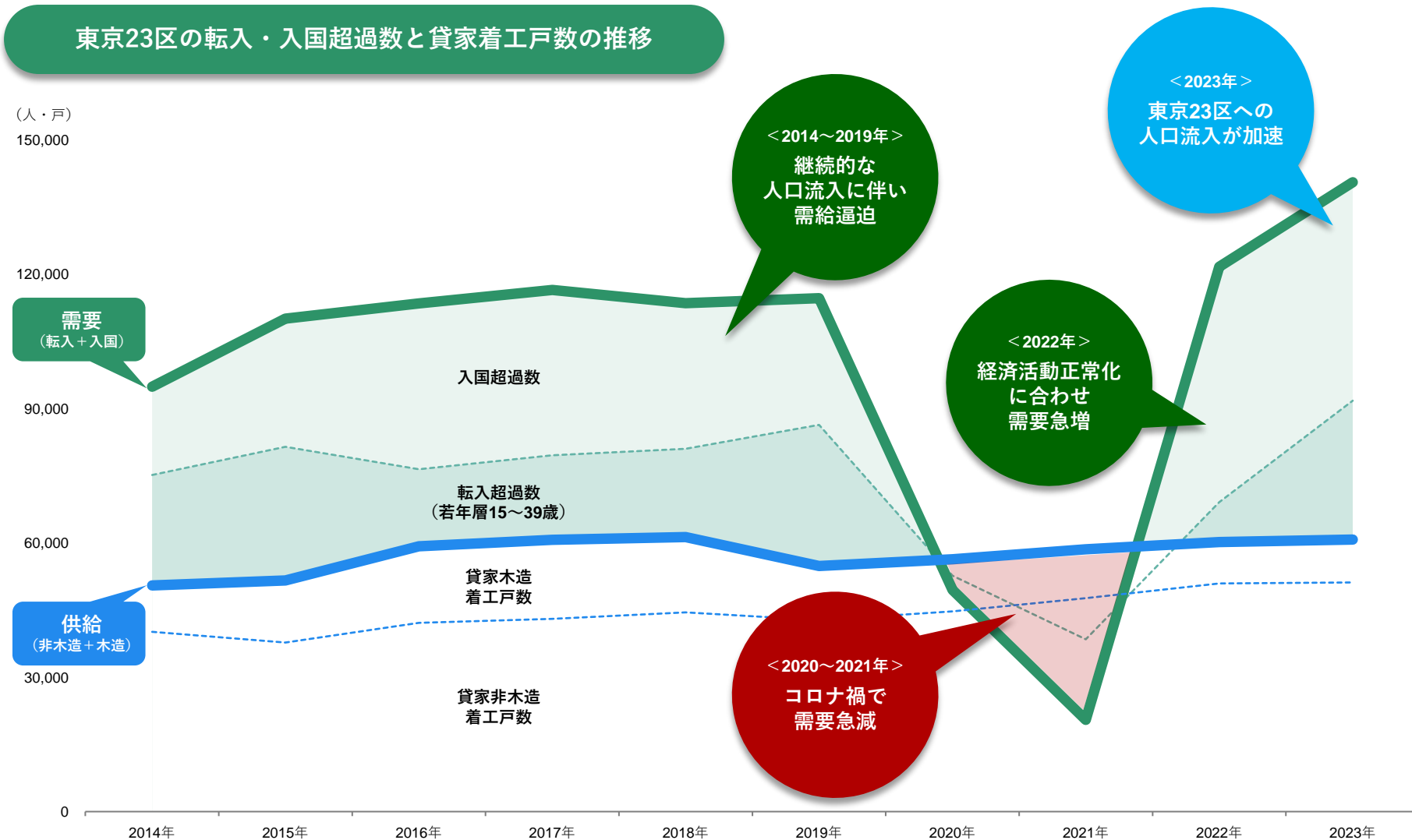
入替時賃料変動率

6.4%

コロナ禍から脱却し、賃料上昇が加速

背景① 賃貸住宅の需給バランス

コロナ禍を経て、東京23区一極集中は鮮明に



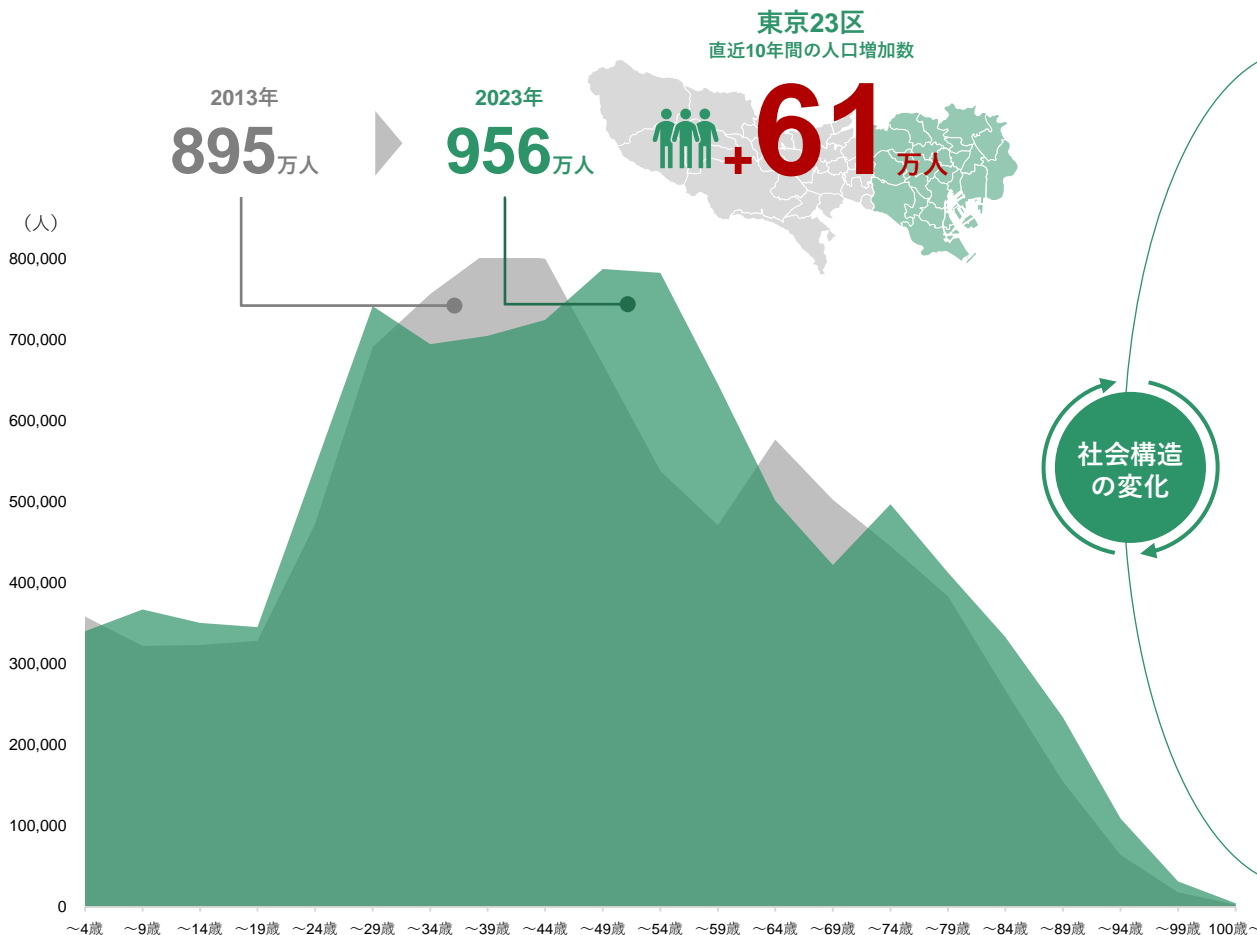
(注1) 転入超過数は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、入居超過数は東京都「東京都の人口(推計)その他の増減」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注2) 貸家着工戸数は国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。

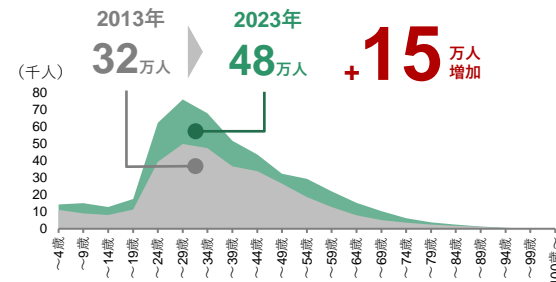
背景② 人口構造の変化

社会構造の変化がもたらすライフスタイルの多様化は、東京23区の人口増加の要因に

東京23区における人口構造の変化



外国人数



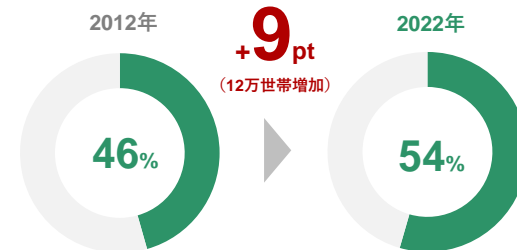
社会構造
の変化

未婚率



年齢階級	2010年	2020年	差異
20~29歳	75%	87%	+12pt
30~39歳	40%	47%	+7pt
40~49歳	27%	32%	+5pt

共働き世帯



(注1) 東京23区及び外国人数の年齢階級別人口推移は東京都「東京都の人口（推計）」より、いずれも1月1日現在の人口を基に本資産運用会社が作成しています。

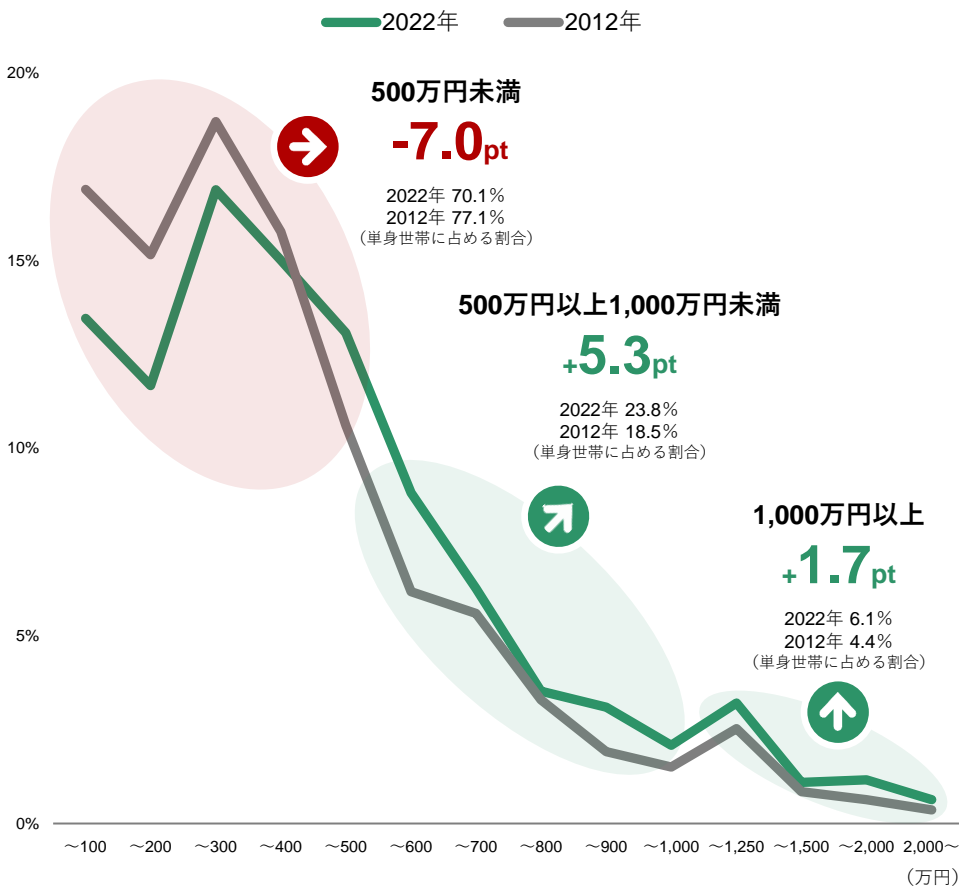
(注2) 未婚率は総務省「国勢調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

(注3) 共働き世帯は総務省「就業構造基本調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

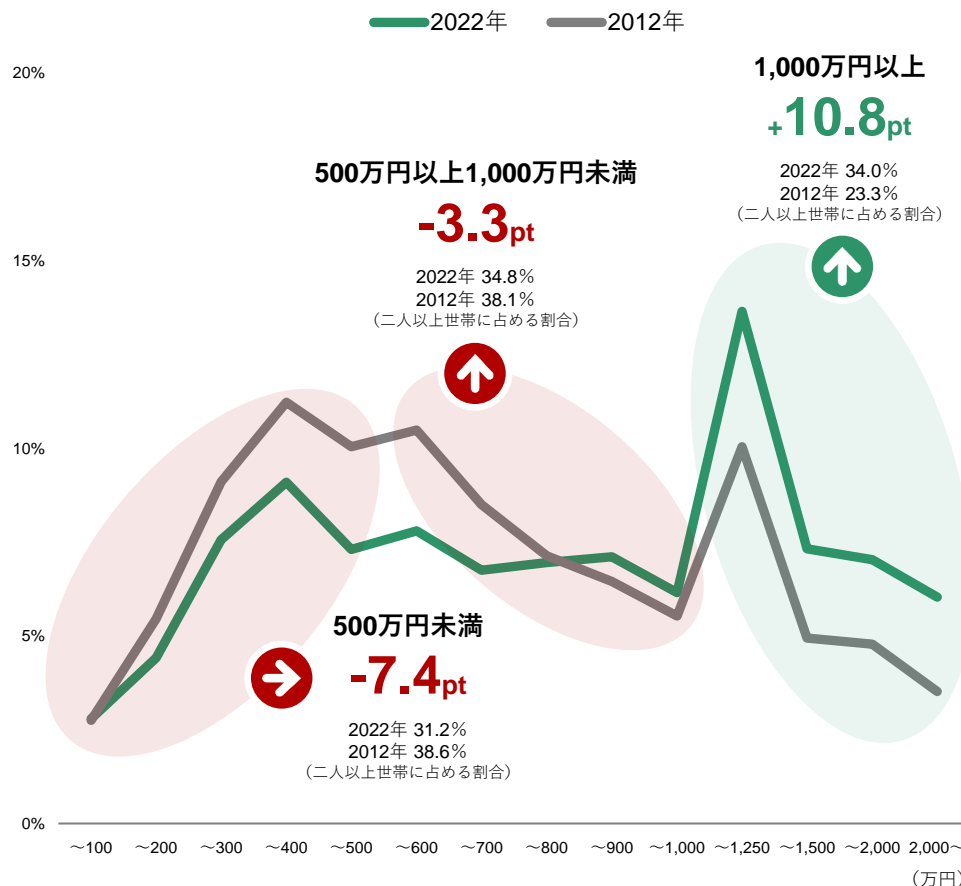
背景③ 世帯年収の推移

東京23区における単身・二人以上世帯の年収はいずれも増額基調

東京23区における単身世帯の世帯年収分布



東京23区における二人以上世帯の世帯年収分布

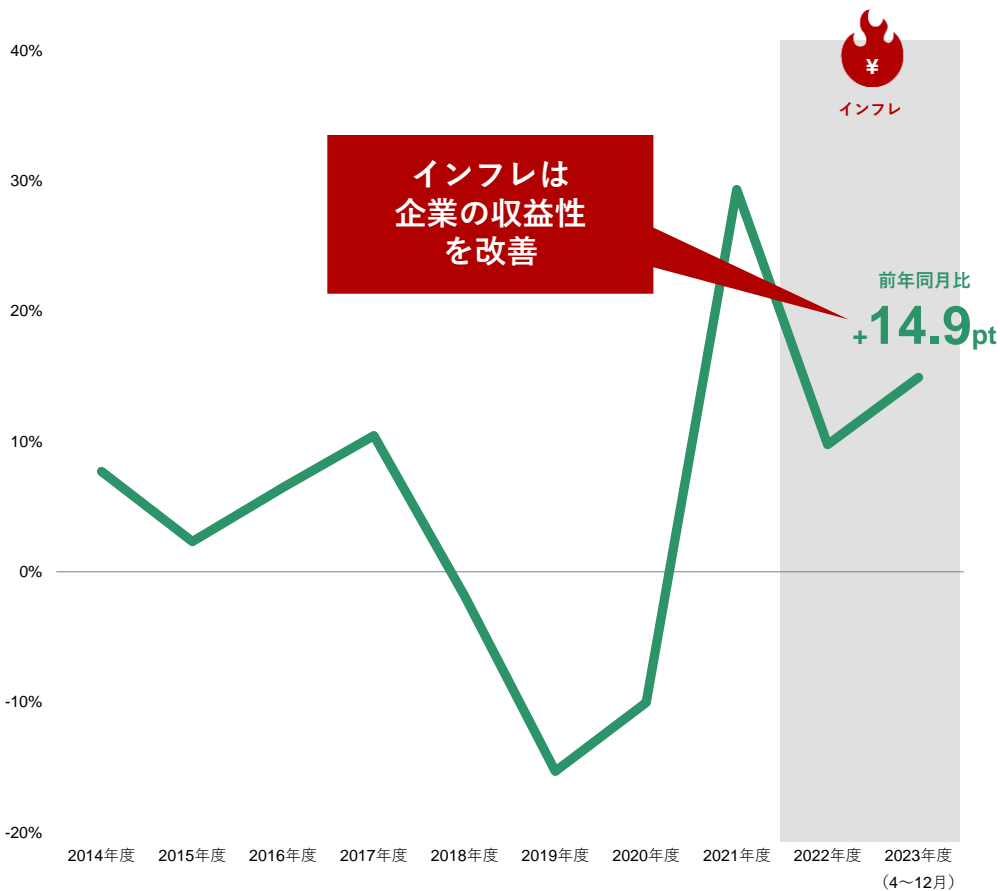


(注) 世帯年収は総務省統計局「就業構造基本調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

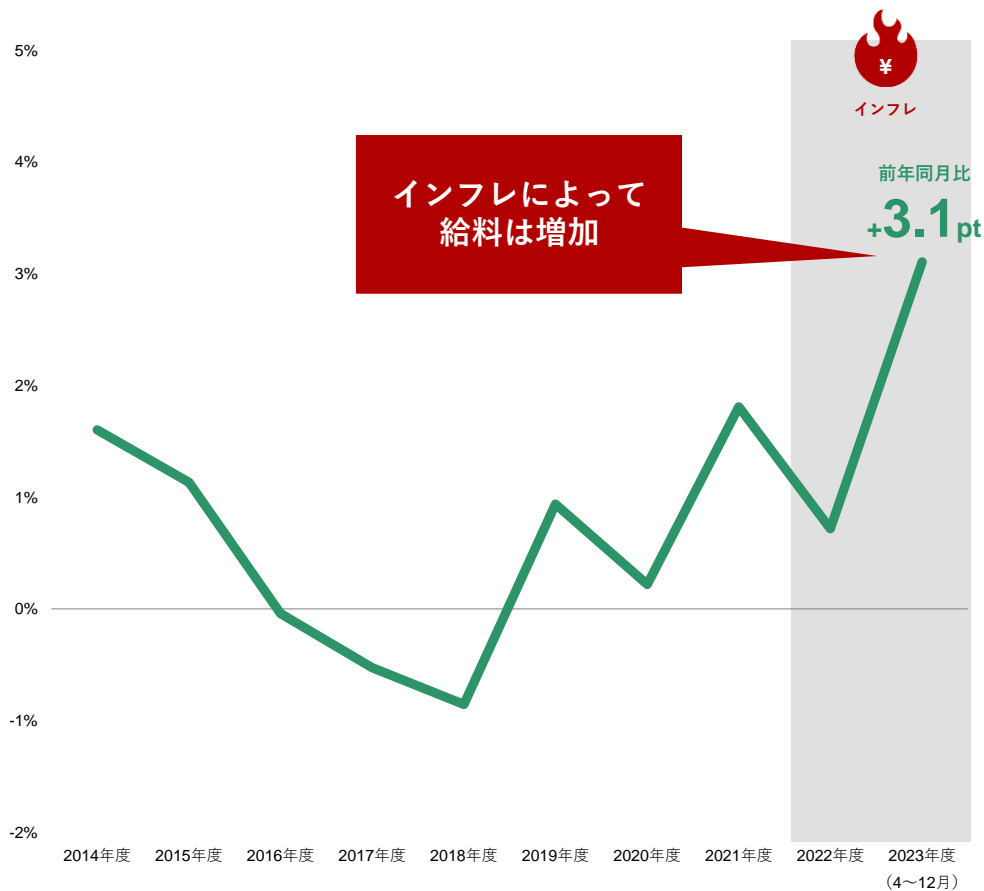
背景④ インフレ下の企業業績

インフレ下で企業が価格転嫁を進めた結果、企業収益が向上し、賃上げが実現

全産業の1社当たり経常利益（前年度比）の推移



全産業の1人当たり給料（前年度比）の推移

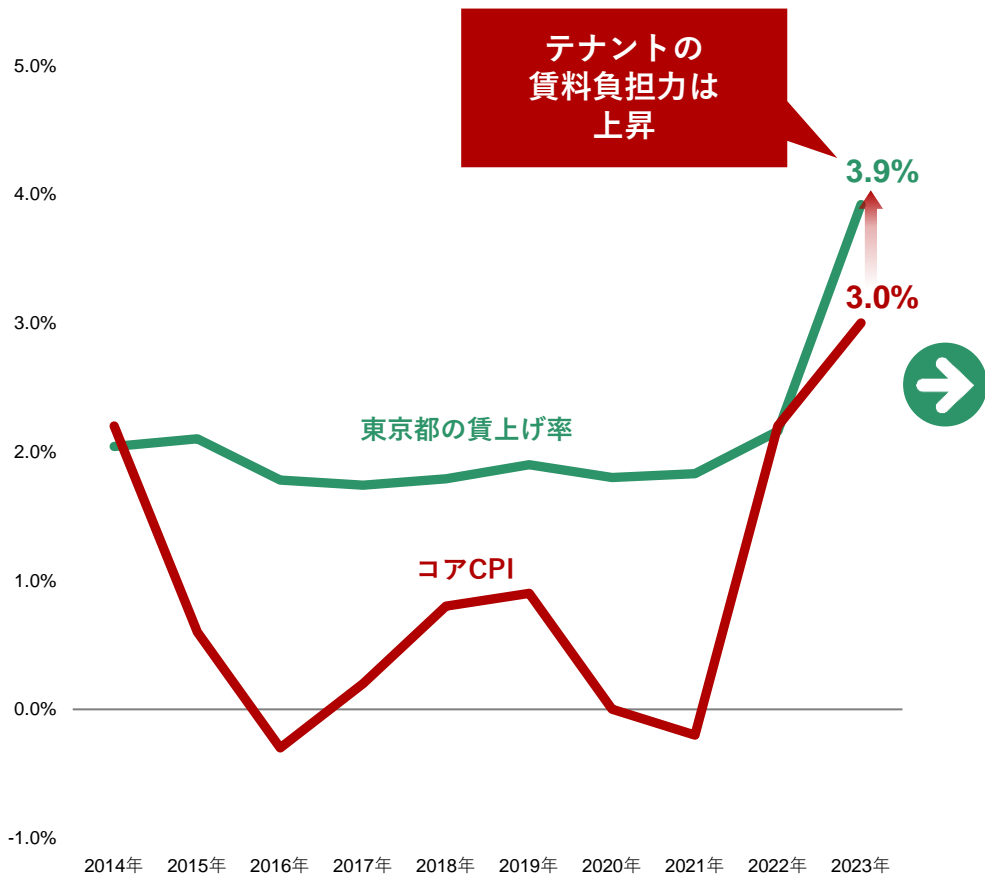


(注) 全産業の1社当たり経常利益及び給料は財務省「法人企業統計調査」を基に本資産運用会社が作成しています。

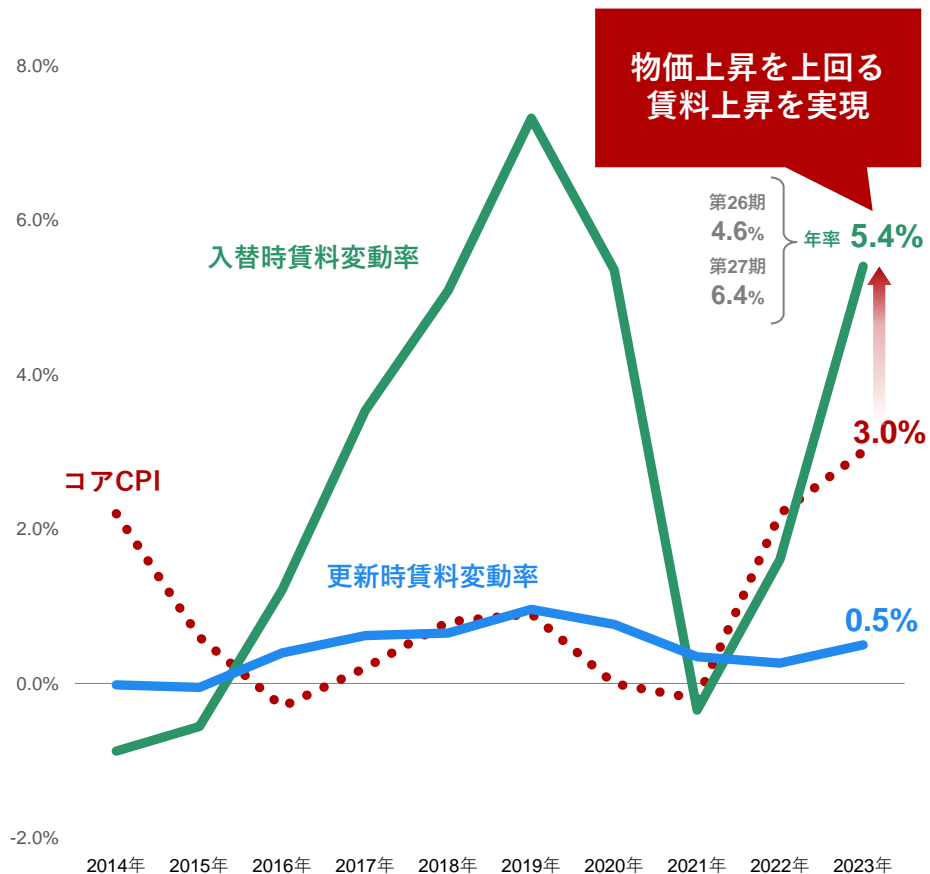
背景⑤ インフレと賃金上昇

物価上昇を上回るテナントの「賃料負担力上昇」を背景とした「賃料上昇」が継続

東京都の賃上げ率と東京都区部コアCPIの推移



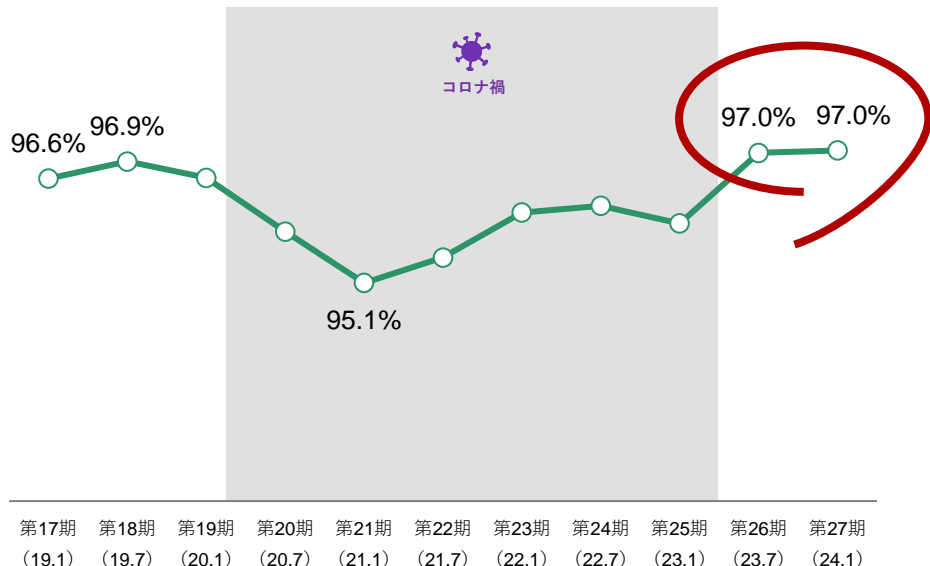
東京都区部コアCPIと入替・更新時賃料変動率の推移



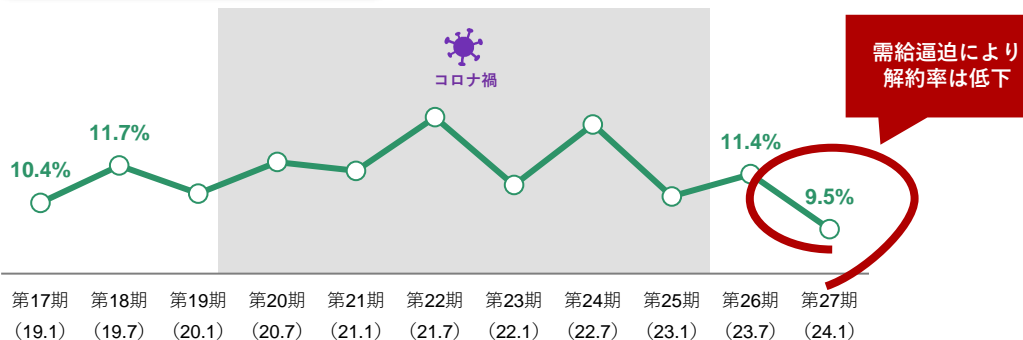
(注1) 東京都区部コアCPIは総務省統計局「2020年基準消費者物価指数 東京都区部」を基に本資産運用会社が作成しています。
 (注2) 東京都の賃上げ率は東京都「経済要求・妥結状況調査」を基に本資産運用会社が作成しています。
 (注3) 賃上げ率、コアCPIは対前年比を、入替・更新時賃料変動率は2014年～2023年については決算期に合わせ、それぞれ2月～1月を1年とみなした実績値を記載しています。

賃料単価上昇を意識したリーシング戦略に舵を切るも、高稼働を維持

ポートフォリオの平均稼働率

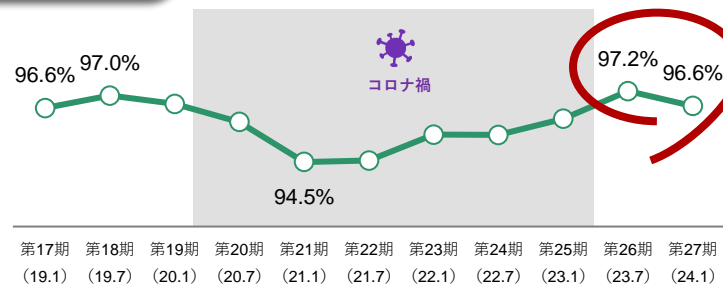


解約率

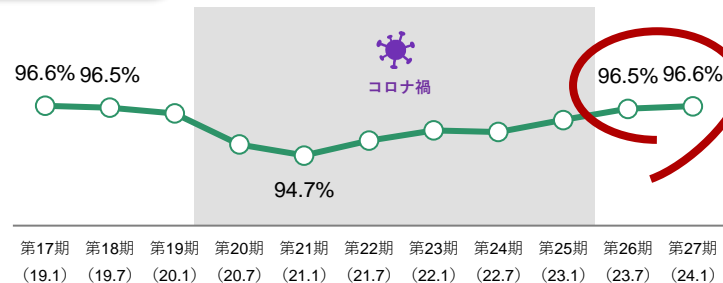


(注) 解約率 = 解約件数 ÷ 総戸数

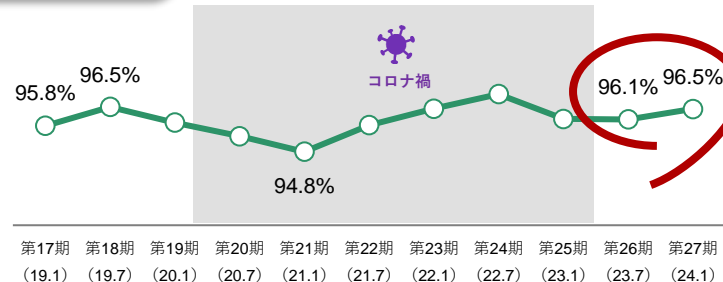
シングルタイプ



コンパクトタイプ



ファミリータイプ



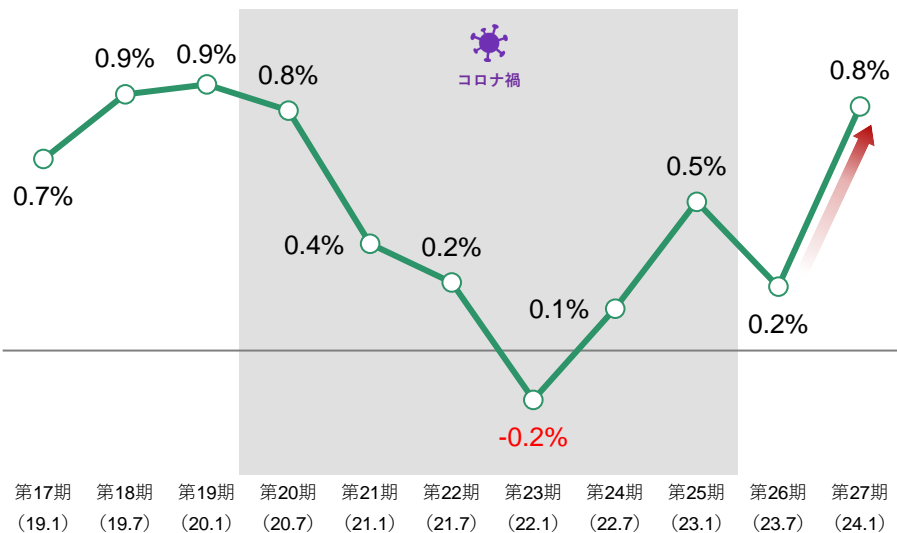
入替・更新時の賃料上昇に伴い、ポートフォリオ全体の賃料単価は上昇

期中継続保有物件（賃貸住宅）の賃料単価変動率

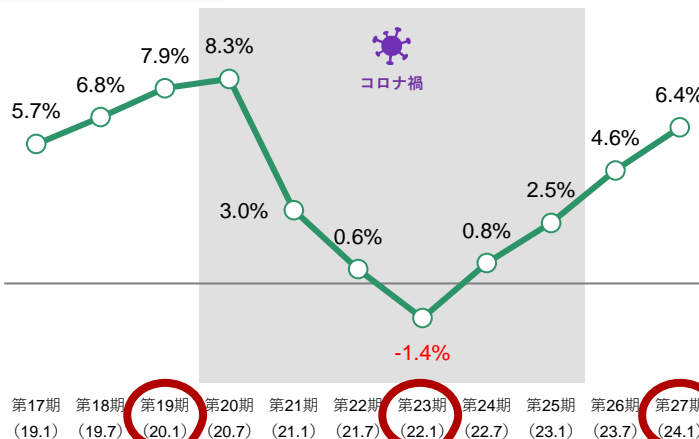
レントギャップ

+5.0%

(対前期比 +2.0pt)

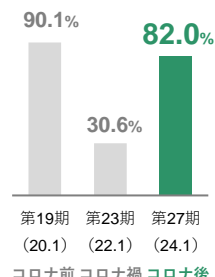


入替時賃料変動率

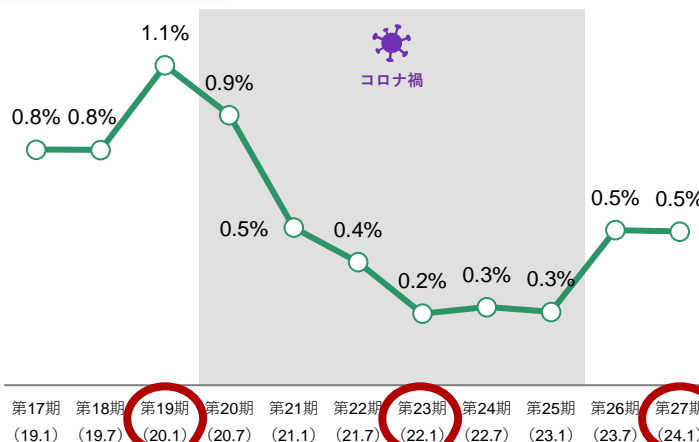


参考

増額戸数割合

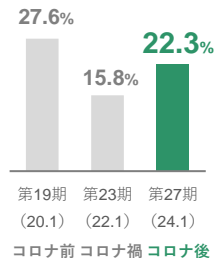


更新時賃料変動率



参考

増額戸数割合

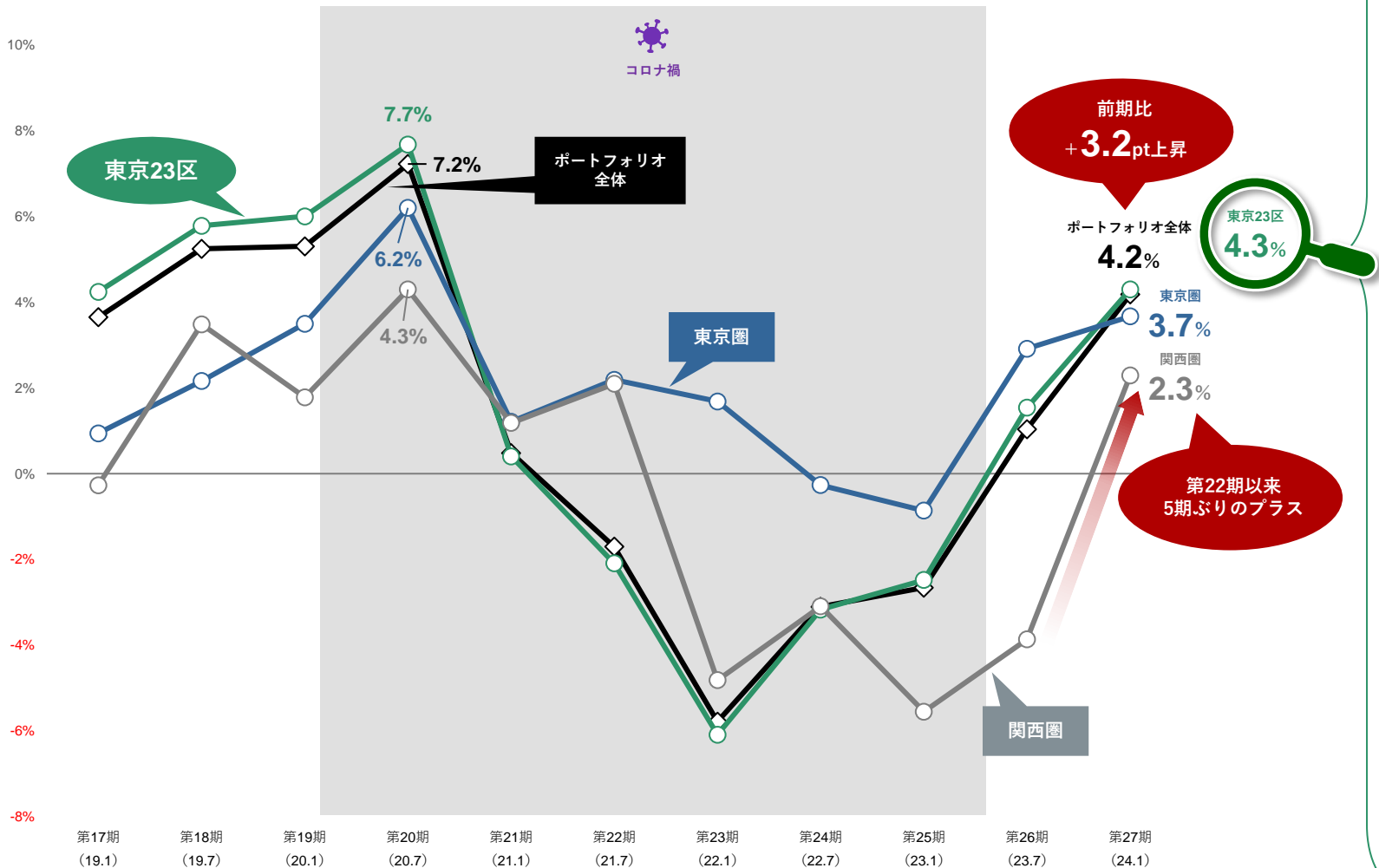


(注) レントギャップとは、第27期（2024年1月期）の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

シングルタイプのエリア別入替時賃料変動率

関西圏のプラス転換や東京23区の回復に牽引され、シングルタイプの入替時賃料変動率は大幅に上昇

シングルタイプのエリア別入替時賃料変動率



城西

1.1% ⇒ 1.7%
第26期 第27期

城南

0.1% ⇒ 3.7%
第26期 第27期

都心5区

3.9% ⇒ 4.2%
第26期 第27期

城北

1.0% ⇒ 6.1%
第26期 第27期

城東

1.2% ⇒ 4.6%
第26期 第27期

東京23区における入替時賃料変動率の分析

「好立地×リノベーション」により、築年数にかかわらず賃料は大きく上昇

シングルタイプ



築年×駅徒歩分数	5分未満	5分以上10分未満	10分以上	総計
10年未満	3.6%	3.3%	9.1%	3.5%
10年以上20年未満	6.2%	3.8%	4.2%	4.8%
20年以上	5.4%	—	—	5.4%
総計	5.2%	3.6%	4.6%	4.3%

一括貸し住戸の一部解約に伴う賃料上昇

駅近住戸は競争優位性を有しており築年数にかかわらず賃料上昇

コンパクトタイプ



築年×駅徒歩分数	5分未満	5分以上10分未満	10分以上	総計
10年未満	5.5%	6.2%	2.8%	5.9%
10年以上20年未満	5.4%	6.6%	4.7%	6.1%
20年以上	6.0%	13.1%	8.7%	8.8%
総計	5.5%	6.7%	4.7%	6.2%

築20年以上の住戸もリノベーションによって賃料は大幅に上昇

ファミリータイプ



築年×駅徒歩分数	5分未満	5分以上10分未満	10分以上	総計
10年未満	4.8%	—	—	4.8%
10年以上20年未満	15.0%	11.2%	7.3%	11.4%
20年以上	—	18.0%	14.6%	15.9%
総計	13.4%	11.4%	10.0%	11.5%

賃料のアップサイド創出に向けた戦略的投資の実施

高稼働を背景とした戦略的投資により、第28期の月額賃料増額+66.4万円と好発進

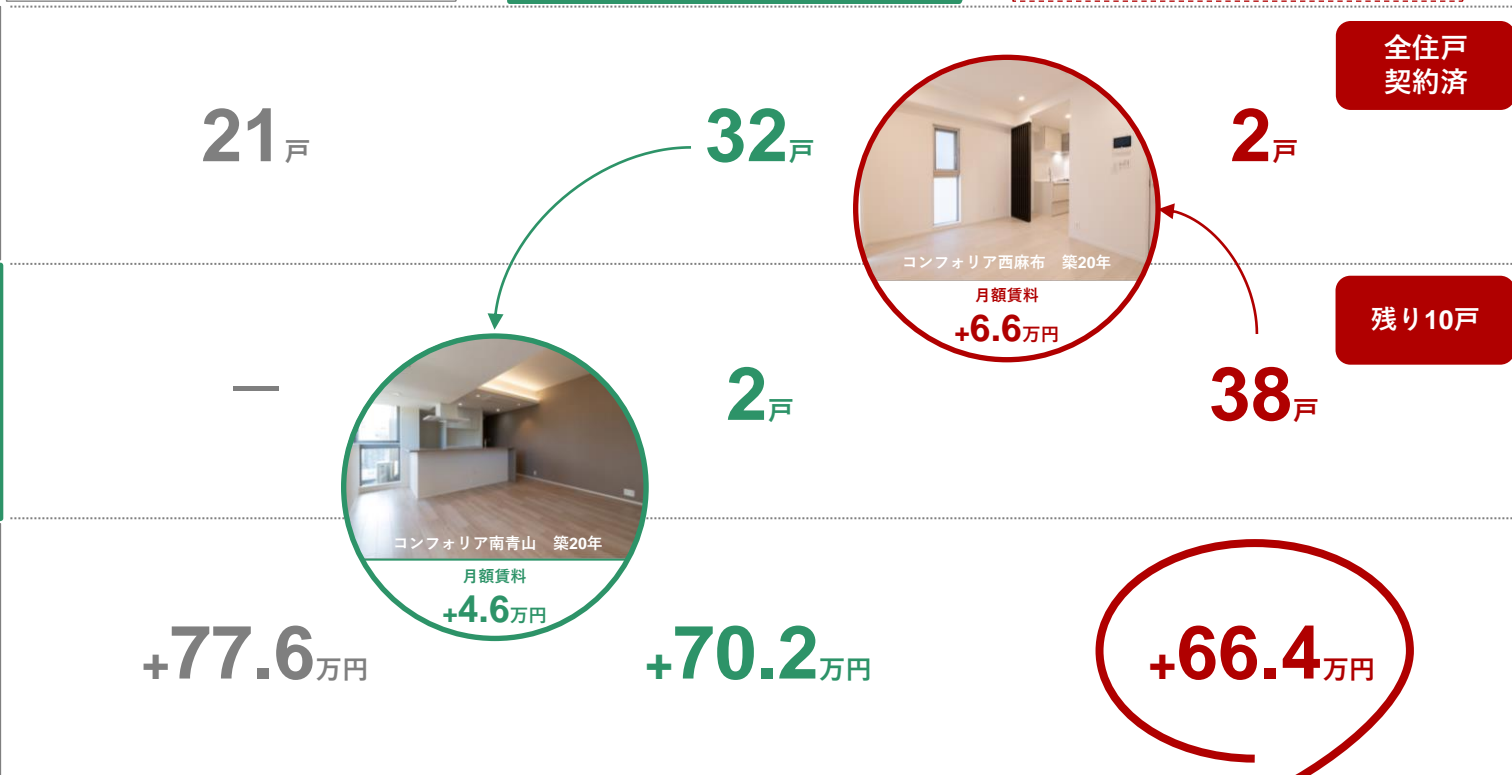


第26期投資実績
(197百万円 / 55戸)

第27期投資実績
(117百万円 / 50戸)

繁忙期に合わせた商品化を推進

月額賃料増額



有利子負債の状況

項目	第25期末 (2023年1月末)	第26期末 (2023年7月末)	第27期末 (2024年1月末)
有利子負債残高	155,029百万円	164,010百万円	164,859百万円
平均残存年数	4.4年	4.3年	4.1年
加重平均金利	0.61%	0.63%	0.64%
総資産LTV	51.1%	51.5%	50.6%
鑑定LTV	41.3%	41.5%	40.8%
格付	AA- (ポジティブ)	AA (安定的)	AA (安定的)

(注1) 「有利子負債残高」及び「鑑定LTV」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。

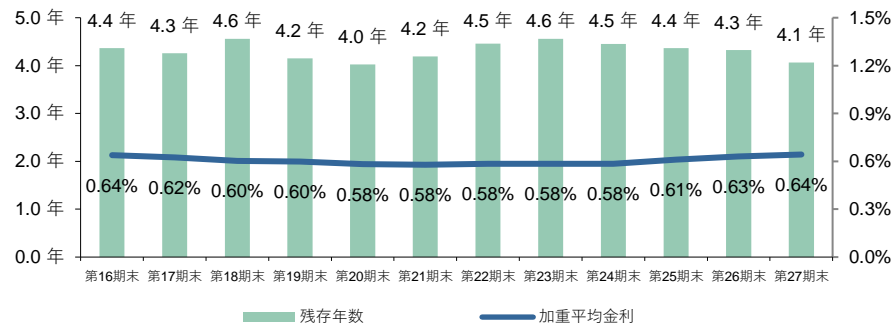
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

有利子負債残高一覧 (第27期末時点)

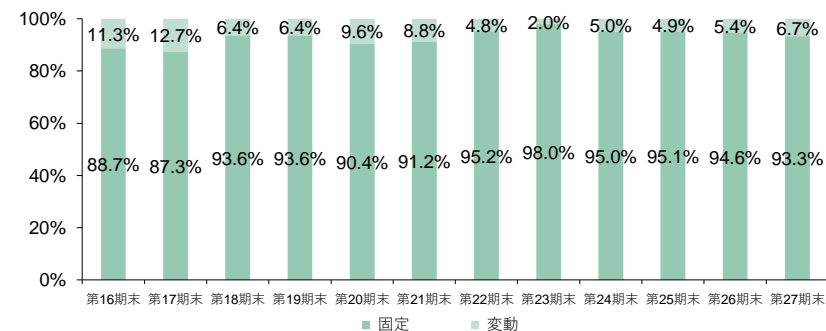
金融機関名	借入金額 (百万円)	比率
株式会社三菱UFJ銀行	30,318	18.4%
三井住友信託銀行株式会社	26,773	16.2%
株式会社みずほ銀行	26,338	16.0%
株式会社日本政策投資銀行	23,405	14.2%
株式会社三井住友銀行	11,325	6.9%
みずほ信託銀行株式会社	4,985	3.0%
農林中央金庫	4,785	2.9%
株式会社福岡銀行	3,785	2.3%
株式会社第四北越銀行	3,500	2.1%
信金中央金庫	3,285	2.0%
株式会社りそな銀行	2,800	1.7%
株式会社七十七銀行	2,460	1.5%
株式会社西日本シティ銀行	1,500	0.9%
株式会社きらぼし銀行	1,000	0.6%
太陽生命保険株式会社	500	0.3%
日本生命保険相互会社	500	0.3%
株式会社肥後銀行	500	0.3%
金融機関計	147,759	89.6%
投資法人債	17,100	10.4%
合計	164,859	100.0%

主な財務指標等の推移

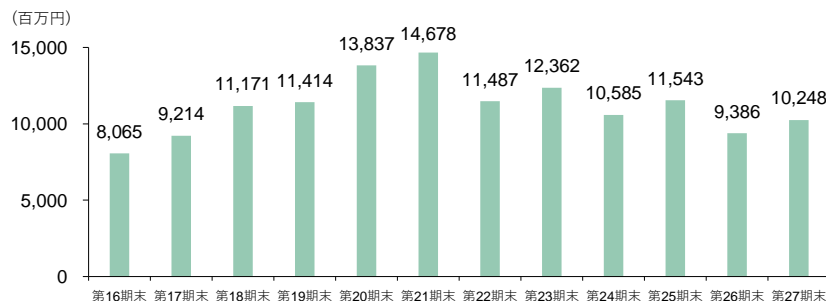
① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ フリーキャッシュ



(注3) フリーキャッシュ=現金・預金+信託現金・信託預金-預り敷金・保証金-信託預り敷金・保証金-任意積立金-当期末処分利益 (以下、本資料において同様です。)

▶ 大地震発生時にも十分に対応可能

新耐震基準の建物の強度

新耐震基準とは、1981（昭和56）年以降に建築確認において適用されている基準で、「震度6強、7程度の地震でも倒壊しない水準」であることが求められる耐震基準

本投資法人の全保有物件について
新耐震基準を満たす

【参考】

2011年の東日本大震災（震度6前後）における、新耐震基準の被害状況（注1）

大破	0件
中破	約1%
小破・軽微・被害なし	約99%

（注1） 出典：東京カンテイ「東日本大震災 宮城県マンション被害状況報告」2012年5月

（注2） 2024年1月末時点の保有物件の算定値

地震による予想最大損失（PML）

50年間で10%を超える確率で発生する地震（再現期間475年相当）における保有物件の損失額を保有物件全体で除したものの

本投資法人の保有物件全体で

3.5%（注2）

福島県沖地震（2022/3/16）の被害状況

震源：福島県沖

震度：福島県、宮城県（6強） 東京23区（4）

対応物件数：13物件

主な影響：警報発報（7）、EV停止（5）、停電（3）

→数日中に全て復旧済み

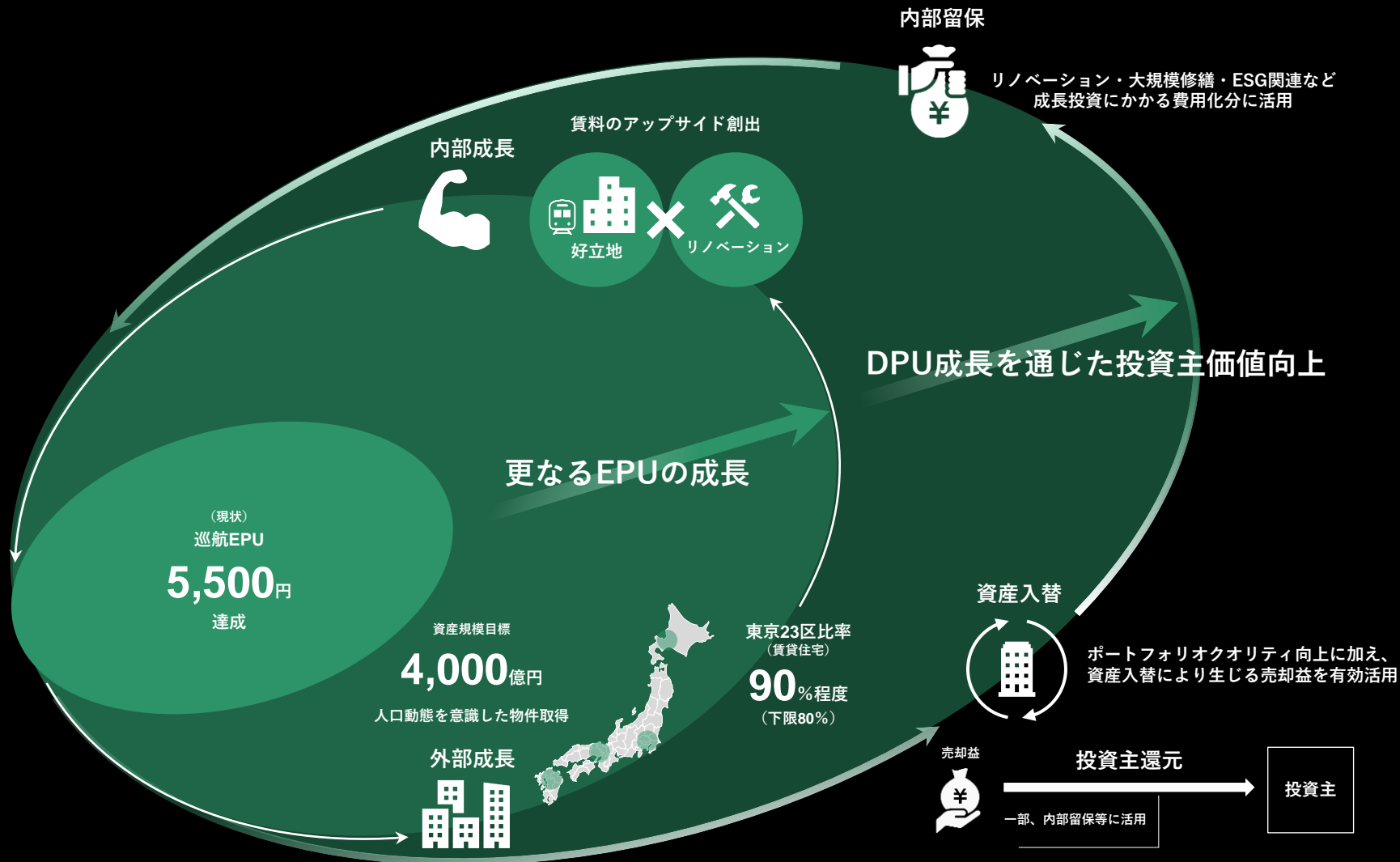
運営上支障となる
被害はほぼゼロ



3. コンフォリアのこれから ~ 継続的な成長に向けて

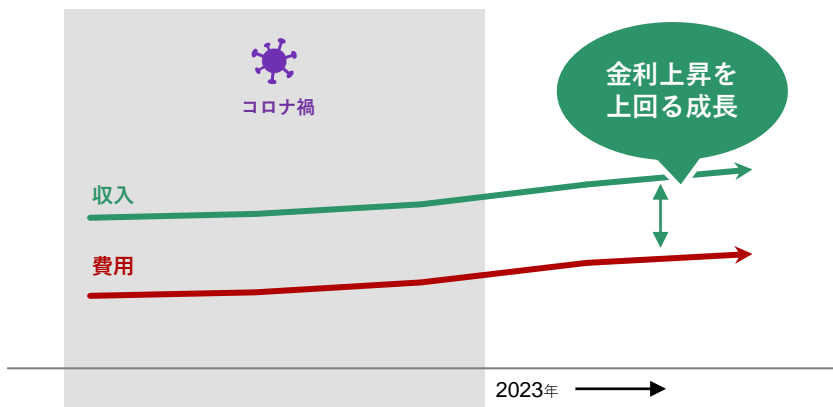
新たな配当方針を策定

「外部成長と内部成長の両輪で、不確実性が増す外部環境を突破し、更なる成長を実現する」

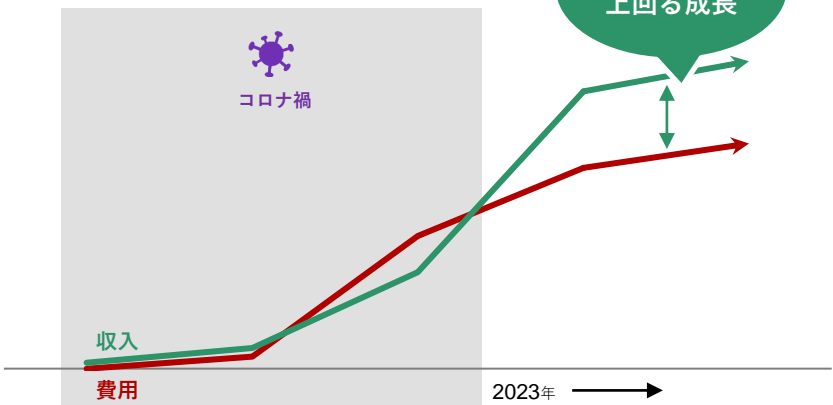


金利上昇・インフレなど不確実性の高い環境下においても着実な成長を目指す

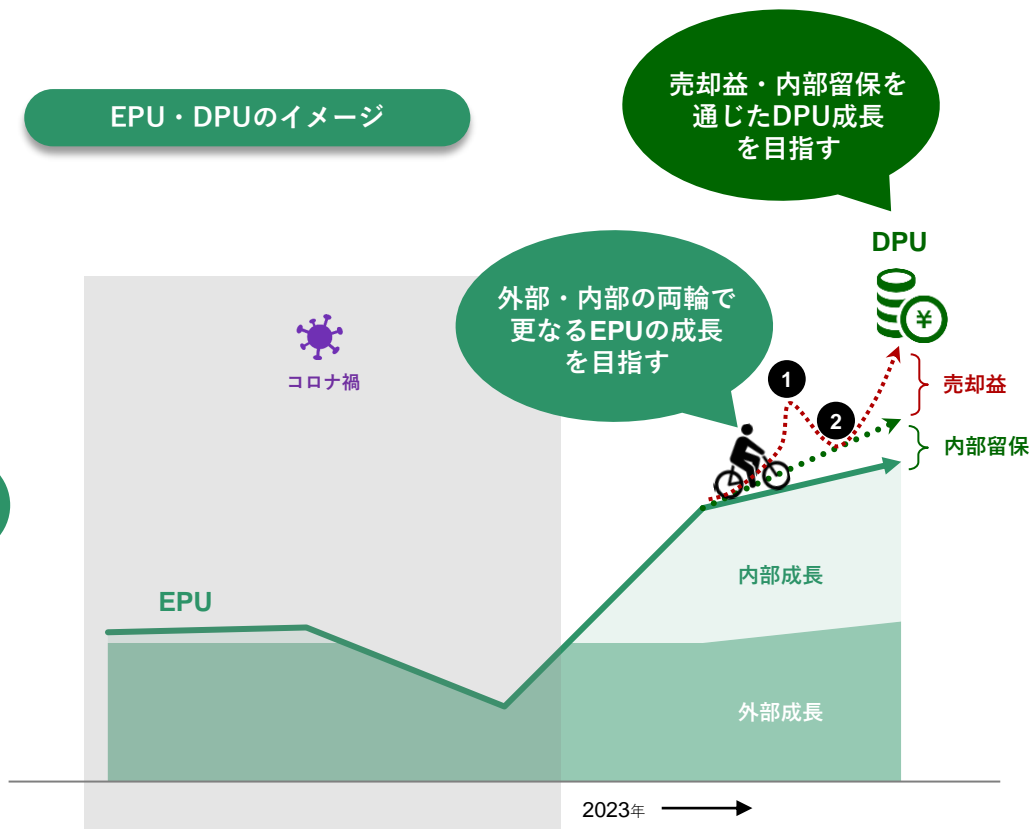
外部成長のイメージ



内部成長のイメージ



EPU・DPUのイメージ



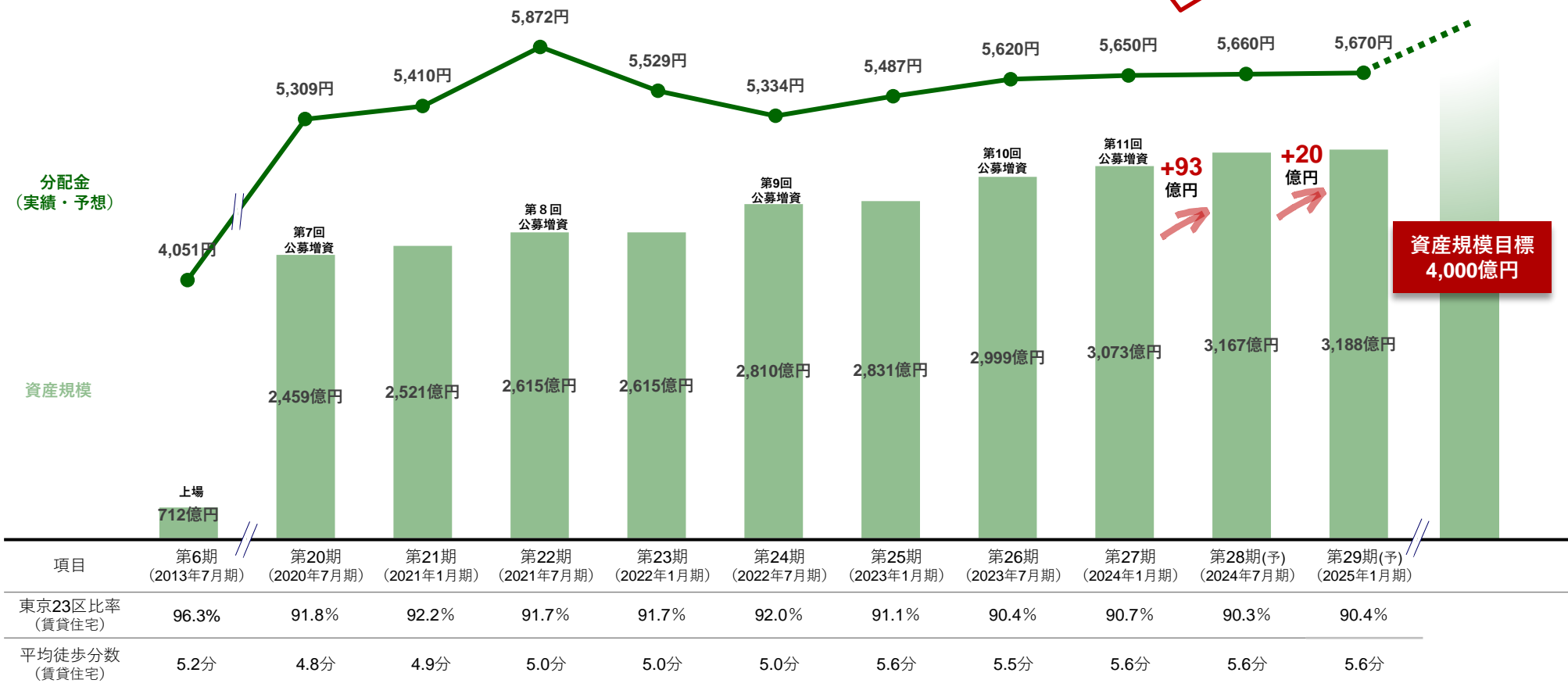
- 1 売却益が生じた場合、投資主還元強化のうえ、一部内部留保等を実施
- 2 売却益が生じない場合、成長投資にかかる費用化分を内部留保より還元

資産規模と分配金の推移

» 分配金5,650円(第27期)、資産規模3,188億円(2024年8月28日想定)となり、更なる資産規模拡大を継続

新規上場後
資産規模
約12年間
約4.5倍

2024年 月 日時点
投資口価格は _____ 円
予想分配金利回りは _____ %

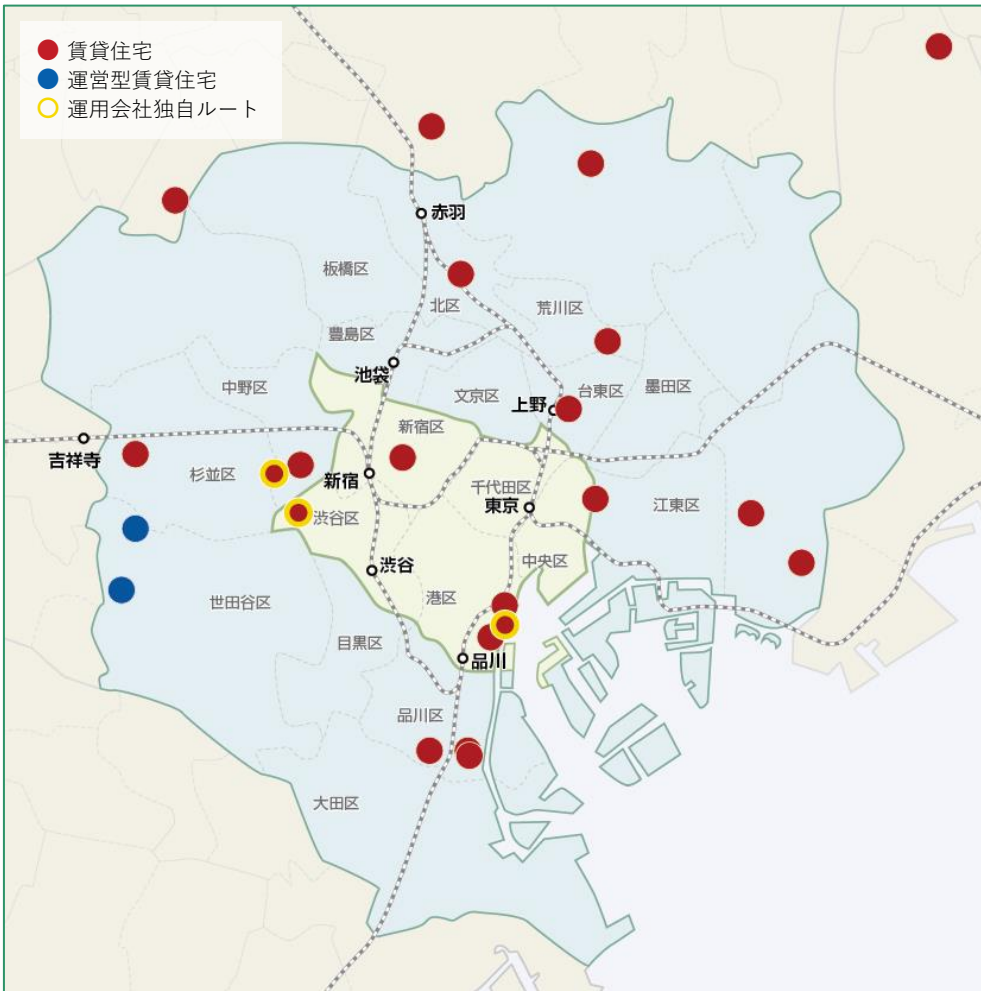


資産規模目標
4,000億円

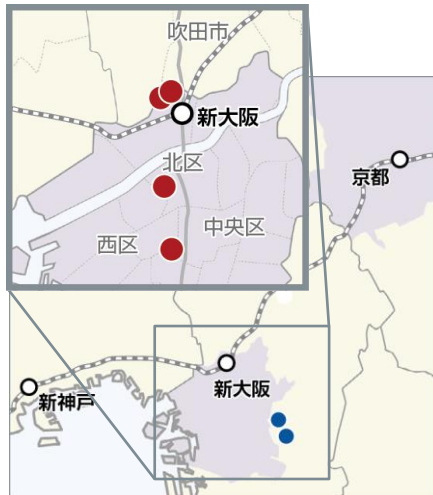
パイプラインの開発状況(2024年1月31日時点)

東京23区を中心とした強固なスポンサー・パイプライン

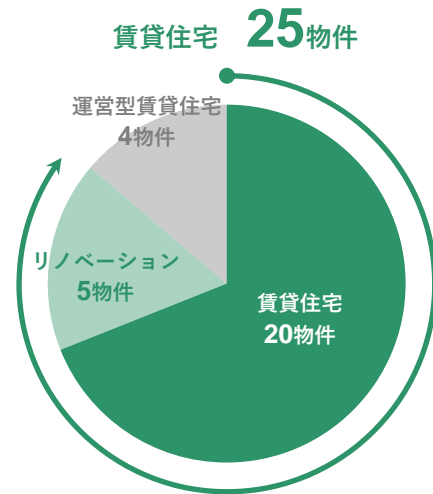
東京23区及び東京圏



関西圏



投資対象



パイプラインの内訳

竣工済 **19物件 (2,065戸)**

所在	物件数	戸数
東京23区	20物件	1,974戸
その他東京圏	3物件	164戸
その他中核都市	6物件	908戸
合計	29物件	3,046戸

(うち運用会社独自ルート)

3物件

130戸

(注) 2024年3月15日時点におけるパイプラインの状況を記載しています。



東急不動産ホールディングス



» スポンサーグループは賃貸住宅に加え様々な種類の資産の運営力を有する

1. 学生レジデンス

CAMPUS VILLAGE

nasic ナジック 学生情報センター

開発	東急不動産株式会社
オペレーター	株式会社学生情報センター (東急不動産HD子会社)
所在地	東京都板橋区赤塚新町二丁目
最寄駅	東京メトロ副都心線・有楽町線 「地下鉄赤塚」駅から徒歩6分



2. シニア住宅

私らしくを、いつまでも。
グランクレール
東急不動産HDグループのシニア住宅

東急イーライフデザイン

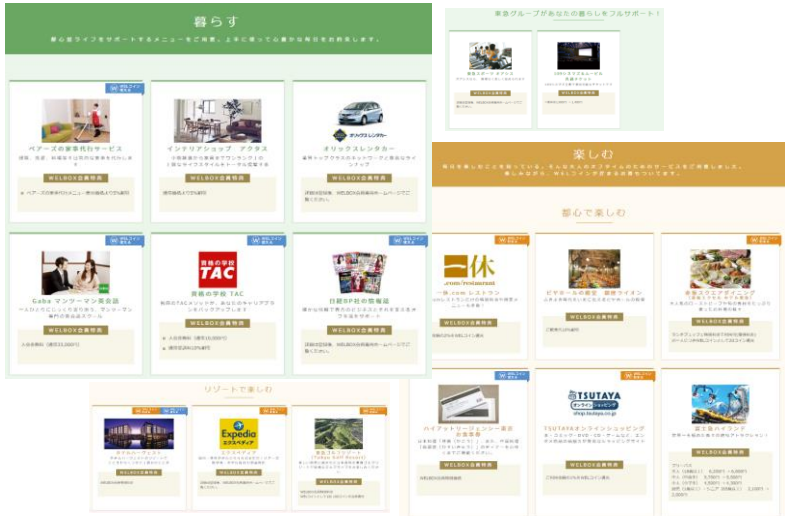
開発	東急不動産株式会社
オペレーター	株式会社東急イーライフデザイン (東急不動産子会社)
所在地	東京都立川市富士見町二丁目
最寄駅	JR中央線他3路線「立川」駅 徒歩 11分



東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーン



各種割引が利用できるインターネットサービス（約30,000メニュー）



東急スポーツオアシスの店舗を無料で利用できるサービス（一部物件）



(参考)ご入居者様向けサービスサイト <https://www.comforia.jp/welbox>

A photograph of a modern, multi-story apartment building under construction. The building features a mix of light-colored concrete and brickwork. A blue concrete pump truck is positioned on the left side, with its long, articulated boom extending upwards towards the top of the building. The sky is clear and blue, and several power lines are visible in the foreground. A green semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing the text '4. まとめ'.

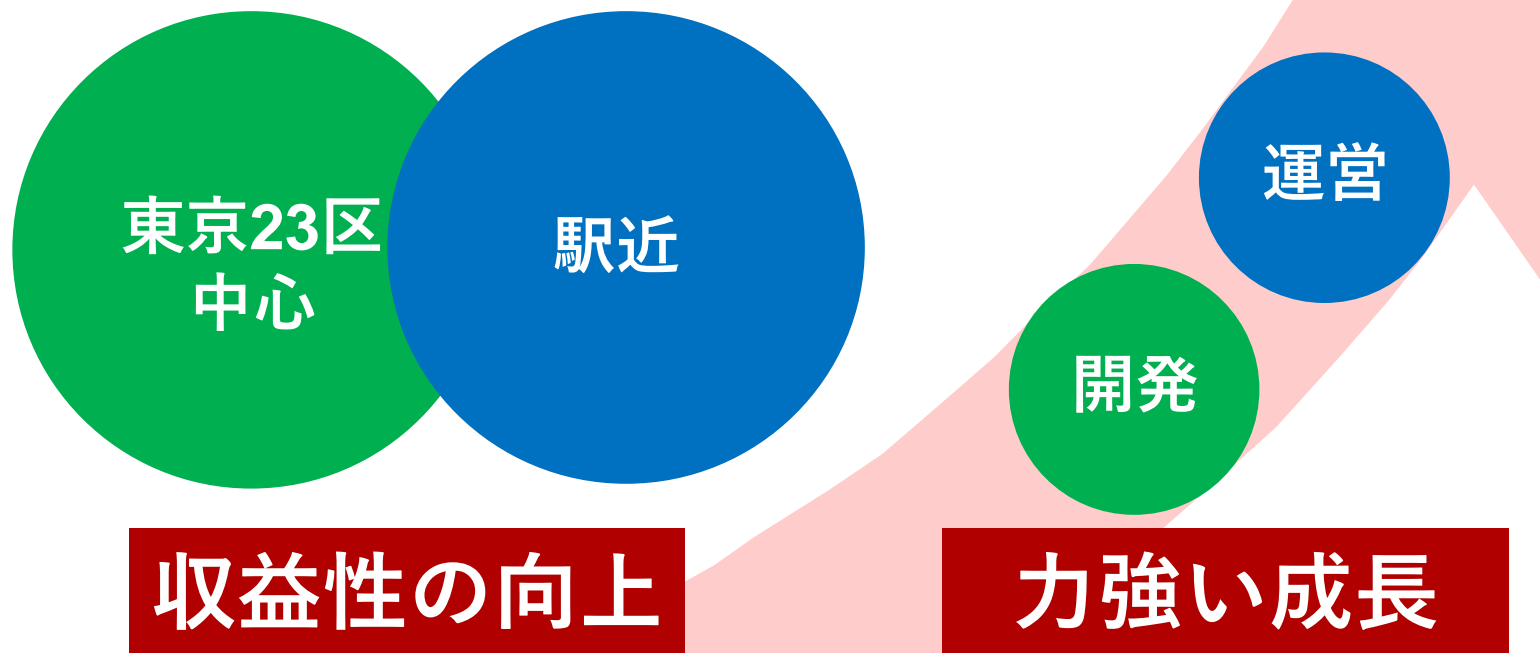
4. まとめ

「良質なポートフォリオ」 × 「東急不動産HDGの包括的なサポート」

コンフォリア・レジデンシャル投資法人  東急不動産ホールディングス

良質なポートフォリオ

包括的なサポート



良質なポートフォリオにより**収益性の向上**を目指すとともに、
スポンサーの包括的なサポートにより**着実な成長**を目指していきます

IR情報サイトには、本投資法人についてより詳しく知っていただける情報を掲載しています。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人
URL (<https://www.comforia-reit.co.jp/>)

最新の決算情報はトップページからご覧になれます。

最新リリースや稼働率等の配信サービスを行っています。ぜひご登録ください。
下記、HPのリンク及びQRコードから、登録が可能となっています。



COMFORIA RESIDENTIAL REIT
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 証券コード: 3282

お問い合せ サイトマップ

CRRの概要 CRRの特徴 サステナビリティへの取り組み ポートフォリオ 財務情報 IR情報

その上の、暮らし心地へ。
COMFORIA
東急不動産がプロデュースする、
都市を自由に豊かに生きる人々のための賃貸レジデンス

DISTRIBUTION 分配金情報		PORTFOLIO DATA ポートフォリオデータ		FINANCIAL RESULTS 最新決算資料	
確定分配金		2023年4月6日現在		第25期(2023年1月期)	
第25期(2023年1月期)	5,487 円	保有物件数	157 物件	PDF 決算短信 [825KB]	
	支払開始日: 2023年4月19日	取得価格	2,999 億円	PDF 決算説明会資料 [16.9MB]	
予想分配金		2023年2月28日現在		XLS 物件データブック [164KB]	
第26期(2023年7月期)	5,620 円	月次稼働率	96.8%	LINK 決算説明会動画	
第27期(2024年1月期)	5,650 円				

ANALYST MEETING
決算説明会動画

INDIVIDUAL
個人投資家の皆様へ

UNIT PRICE INFORMATION
投資口価格情報(証券コード: 3282)

IR MAIL SERVICE
IRメール配信

IR EVENT
IRイベント情報

OFFICIAL BRAND SITE
コンフォリアでお住まいをお探しの皆様へ



5. Appendix

リノベーション物件の取得

リノベーション物件を起点に「ESG推進」と「収益力向上」の両立を実現



リノベーション物件一覧

コンフォリア高島平 コンフォリア鷺沼三丁目 コンフォリア西荻北 コンフォリア曳舟 コンフォリア要町

リノベーション実施

環境配慮型製品を活用

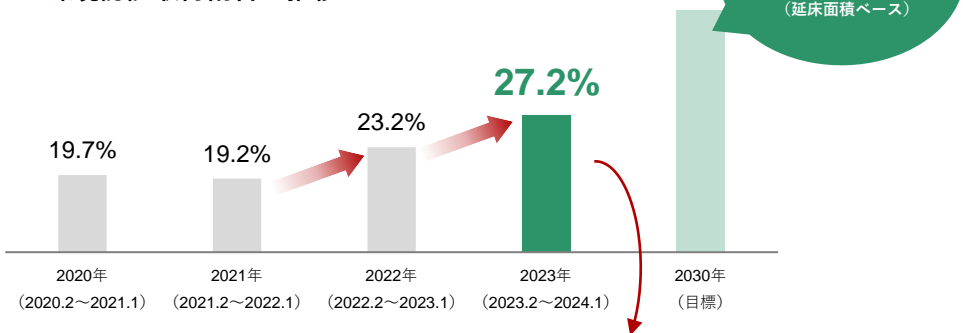
入替時賃料変動率
12.5%

(注) リノベる株式会社のプレスリリース「リノベーションでCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減^(※)脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施」より引用

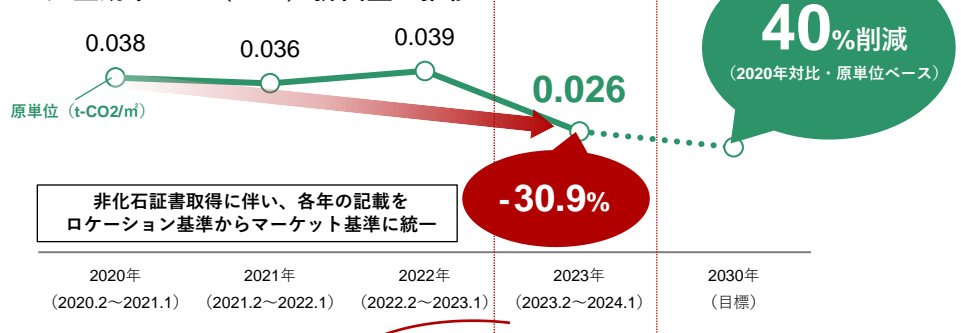
KPIの進捗及び環境認証評価

サステナビリティに関するKPI

環境認証取得割合の推移



温室効果ガス (CO2) 排出量の推移



2023年環境認証新規取得物件

認証名	物件数 (2024.1末)
DBJ Green Building 認証	3
CASBEE 不動産評価認証	7
BELS評価	4
計	14



コンフォリア新宿イーストサイドタワー

本投資法人初となる
トラッキング付FIT非化石証書を購入
物件共用部における電力使用量相当分の
再生可能エネルギーを導入

GRESBリアルエステイト評価



GRESB
★★★☆☆ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023




2022年 2スター

環境に配慮した
運営を着実に
実践した結果、
評価向上



2023年 3スター

E | 環境

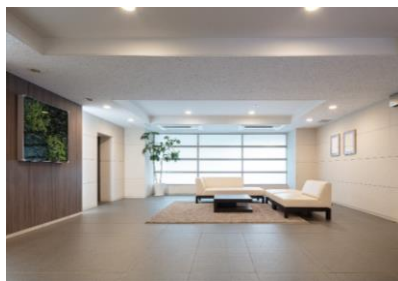
マテリアリティ	環境負荷の軽減
関連するSDGsターゲット	 7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。  12.5 2030年までに、予防、削減、リサイクル、および再利用（リユース）により廃棄物の排出量を大幅に削減する。  12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。

対応状況・取組事例

環境負荷軽減のための取り組み

■ 共用部LED化工事 / 専有部空調更新工事

消費電力の削減、環境負荷の軽減を進めています。



LED照明の導入



空調設備の更新

■ 再生エネルギーの活用

一部保有物件では、太陽光発電による再生可能エネルギーを活用しています。2023年4月に取得のキャンパスヴィレッジ京都一乗寺にも太陽光パネルが設置されています。





環境パフォーマンス

■ 使用量実績 (注1)

		2020年	2021年	2022年	2023年	
エネルギー使用 (注3)	総使用量 (Mwh)	8,420	8,917	9,148	9,099	
	原単位 (Mwh/m²)	0.091	0.092	0.093	0.092	
CO2排出量 (注4)	スコープ1 (t-CO2)	260	270	311	297	
	スコープ2 (t-CO2)	(マーケット基準)	3,234	3,248	3,526	2,252
		(ロケーション基準)	3,121	3,233	3,256	3,297
	スコープ3 (t-CO2) (注5)	—	—	—	—	
	合計 (t-CO2)	(マーケット基準)	3,495	3,518	3,837	2,549
		(ロケーション基準)	3,381	3,503	3,567	3,594
原単位 (t-CO2/m²)	(マーケット基準)	0.038	0.036	0.039	0.026	
	(ロケーション基準)	0.036	0.036	0.036	0.036	
水使用量	総使用量 (m³)	40,122	29,160	29,471	31,643	
	原単位 (m³/m²)	0.406	0.283	0.300	0.318	

(注1) 原則、ポートフォリオのうち賃貸住宅の共用部の実績値を掲載しています。原単位は、各年度の総使用量 ÷ 共用部面積にて算出しています
 (注2) 2020年度より各実績については第三者機関による保証を受けていますが、保証報告書記載の水使用量のうち、2021年度までは運営型賃貸住宅及び一部物件の専有部の使用量を含んでいるため、上記実績値と数値が異なります。
 (注3) 共用部における燃料（ガス・灯油）および電気使用量の実績値を記載しています。
 (注4) CO2排出量は、環境省「算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧」及び「電気事業者別排出係数一覧」を用いて算出しています。
 (注5) スコープ3については、排出量の測定はしていません。

S 社会	マテリアリティ	①地域への貢献 ②テナントの健康と快適性 ③サプライヤーとのエンゲージメント ④プロフェッショナル集団としての人材開発と育成	
	関連するSDGsターゲット	 	<p>11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p> <p>12.8 2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。</p>

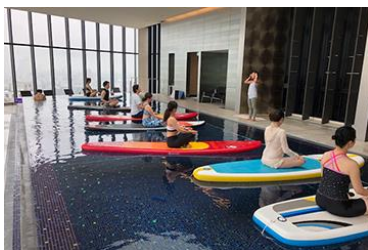
対応状況・取組事例

テナント満足度向上に向けた取り組み

■ テナント満足度調査の実施

項目		評価	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
建物（共用部）の清掃に対する評価	満足・やや満足	68%	72%	73%	74%	74%	74%	73%
	ふつう	18%	15%	13%	12%	13%	13%	12%
	やや不満・不満	14%	13%	14%	14%	13%	13%	15%
管理運営、サービスに対する評価	満足・やや満足	67%	69%	68%	69%	72%	71%	71%
	ふつう	22%	24%	24%	21%	20%	21%	21%
	やや不満・不満	11%	7%	8%	10%	8%	8%	8%

■ テナント参加型イベントの実施



プールイベント



コンサートイベント

地域社会に向けた取り組み

■ 防災備蓄倉庫及びマンホールトイレの設置



防災備蓄倉庫



マンホールトイレ

新宿区指定の防災備蓄倉庫及び近隣住民、近隣勤務者用の災害時マンホールトイレを設け、災害時に備えています。このほか、近隣の3町内会と災害時相互援助協定を締結し、パートナーシップ強化に努めています。

■ 地域の治安維持

敷地内に交番があり、地域の治安維持の一翼を担っています。



■ 寄付型自動販売機の設置

災害発生時に、支援物資として飲料製品を被災者に提供することのできる、災害対応自動販売機を設置しています。



G コーポレートガバナンス	マテリアリティ	持続可能な社会の実現に向けて、多面的な社会的要請に対応する経営体制	
	関連するSDGsターゲット	12.8 16.7	2030年までに、あらゆる場所の人々が持続可能な開発および自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識をもつようにする。 あらゆるレベルにおいて、対応的、包摂的、参加型、および代表的な意思決定を確保する。

対応状況・取組事例

資産運用報酬体系

利益連動報酬の比率を高めることで投資主利益との連動性を強化するとともに、資産成長と分配金成長に対するインセンティブを導入

	算定方法
運用報酬Ⅰ <small>(総資産連動報酬)</small>	前期末総資産 × 0.2% (年率)
運用報酬Ⅱ <small>(利益連動報酬)</small>	経常CF × 5.4%
運用報酬Ⅲ <small>(取得・譲渡報酬)</small>	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% <small>(利害関係者取引(ウェアハウジング除く)の場合0.5%)</small>
運用報酬Ⅴ <small>(インセンティブ)</small>	経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない

投資主の利益とスポンサーの利益との共同化

スポンサーは2023年8月に実施した公募増資において、新規発行口数の10%にあたる2,086口を追加取得

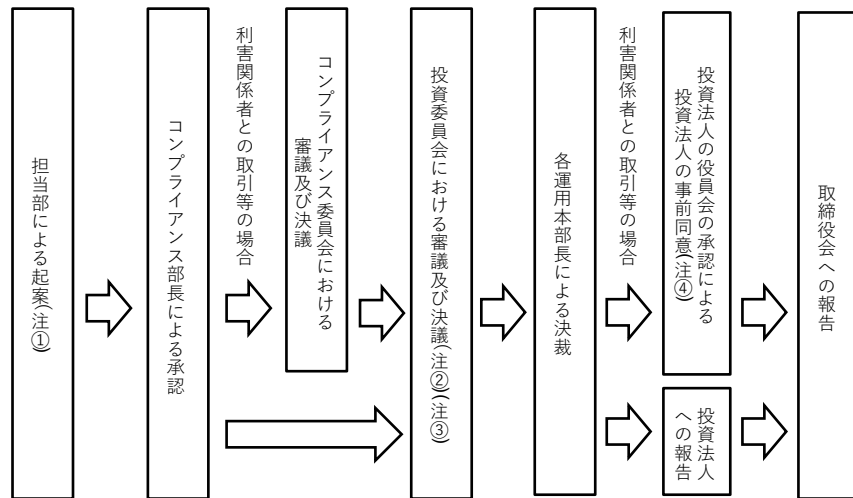
スポンサー出資比率

9.1%

(2024年3月15日現在)

運用資産の取得に関する意思決定フロー

投資委員会のメンバーに第三者である不動産鑑定士を加え、運用資産取得の意思決定における客観性を確保



(注) 上記意思決定フロー内の注記につきましては、後記「注記事項(※5)」をご参照ください。

サステナビリティに関する情報開示・GRI対照表

ESG関連の具体的な開示内容については、ESGに関する国際的な報告フレームワークであるGRI (Global Reporting Initiative) を参照しながら、サステナビリティに関する各種情報等を公開

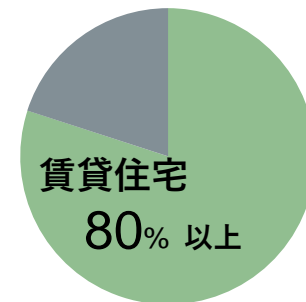


投資対象

- 収益の安定性を備えた「賃貸住宅」に対する投資比率を80%以上
- 今後需要が見込まれるシニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション（学生寮）等の「運営型賃貸住宅」にも投資を行う方針

区分	投資対象	投資比率 (取得価格ベース)	2024年 1月末日時点
居住用資産	賃貸住宅	80%～100%	91.0%
	運営型賃貸住宅	0%～20%	9.0%

(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。底地については、底地上に存在する居住用資産の種類によって算出しております。

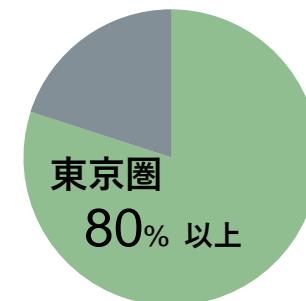


投資エリア

- 賃貸需要が厚く見込める「東京都心」、「準都心」及び「その他東京圏」に対する投資比率を80%以上

区分	対象エリア		投資比率 (取得価格ベース)	2024年 1月末日時点
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区及び渋谷区	80%～100%	94.4%
準都心	東京都心に準ずる 住宅集積地	上記を除く東京23区		
その他東京圏	東京都心及び準都心に 準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、 賃貸需要が厚く見込まれるエリア		
その他中核都市	上記以外の 政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%	5.6%

(注) 投資比率の算出には、取得（予定）価格を用いております。底地については、底地の所在するエリアによって算出しております。

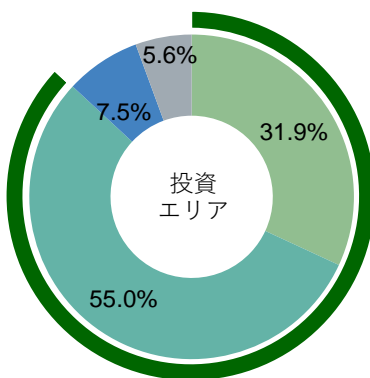
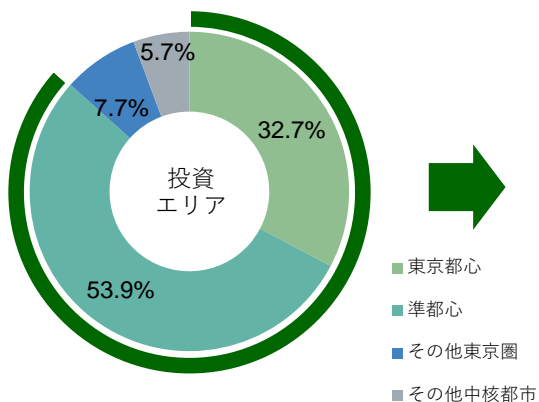


その他ポートフォリオの状況（全物件）

投資エリア

第26期末 東京23区：86.6%

第27期末 東京23区：86.9%

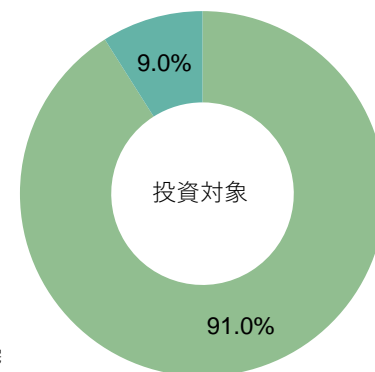
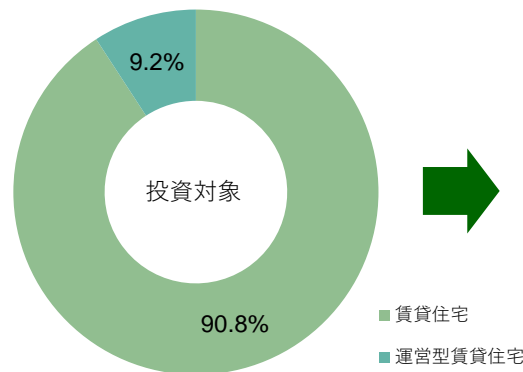


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

投資対象

第26期末 賃貸住宅比率：90.8%

第27期末 賃貸住宅比率：91.0%

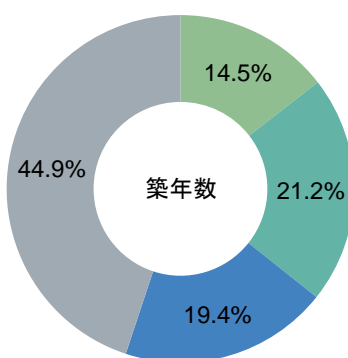
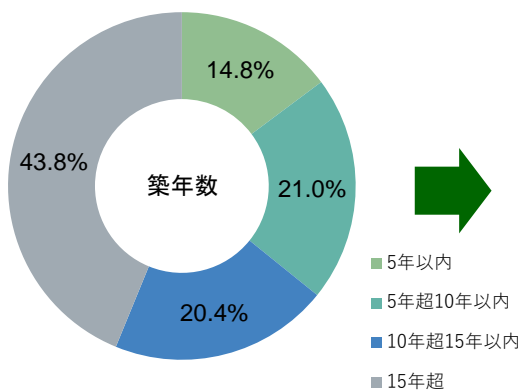


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

築年数

第26期末 平均築年数：12.4年

第27期末 平均築年数：13.0年

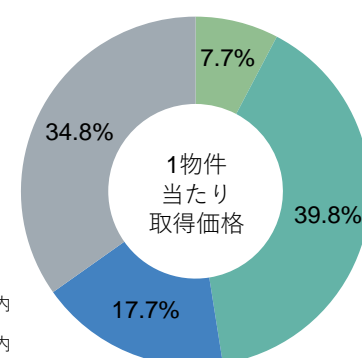
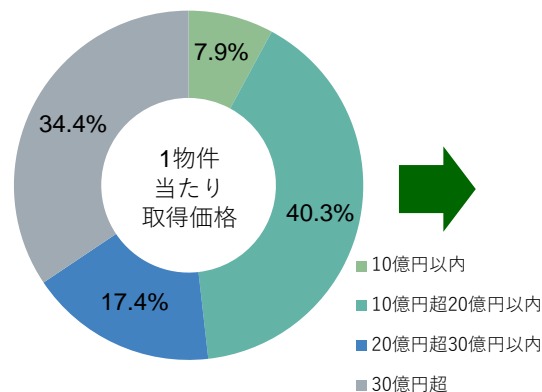


(注) 上記グラフは各期末時点における各運用資産の築年数（底地物件を除きます。）に基づき、取得価格ベースで比率を算出しています。

1物件当たり取得価格

第26期末 1物件当たり取得価格：19.1億円

第27期末 1物件当たり取得価格：19.2億円



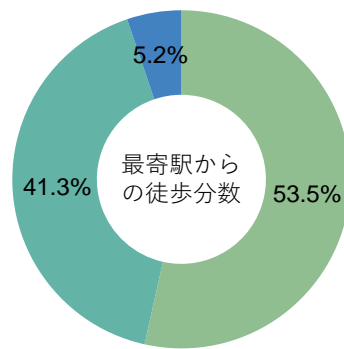
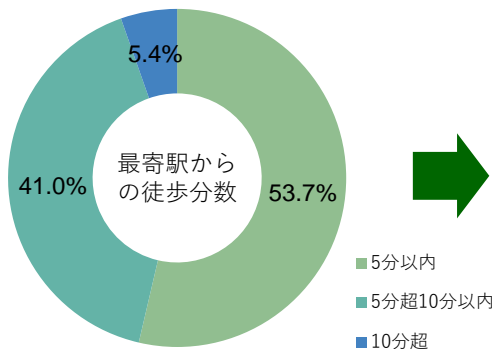
(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

その他ポートフォリオの状況（賃貸住宅）

最寄駅からの徒歩分数

第26期末 平均徒歩分数：5.5分

第27期末 平均徒歩分数：5.6分

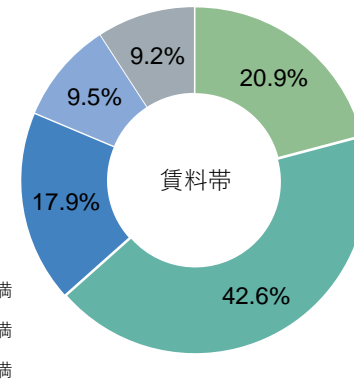
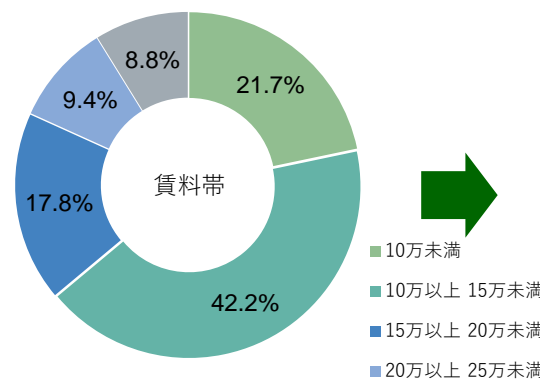


(注) 上記グラフは取得価格ベースで比率を算出しています。

賃料帯

第26期末 1戸当たり賃料：151,669円

第27期末 1戸当たり賃料：153,146円

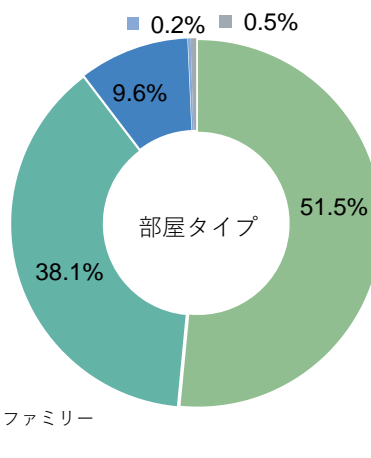
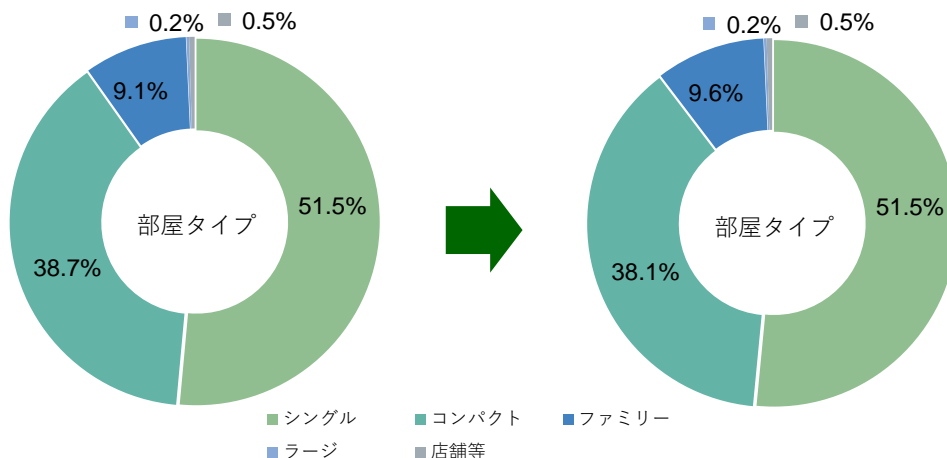


(注) 上記グラフは各運用資産の住宅区画（店舗・事務所区画を除きます。）の月額賃料に基づき、戸数ベースで比率を算出しています。

部屋タイプ

第26期末 シングル・コンパクト：90.2%

第27期末 シングル・コンパクト：89.6%

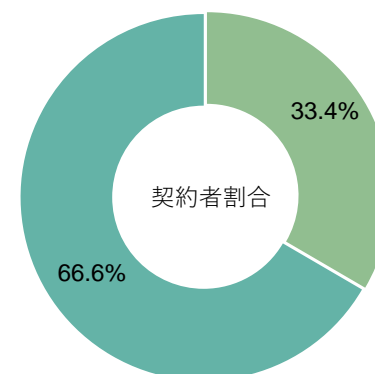
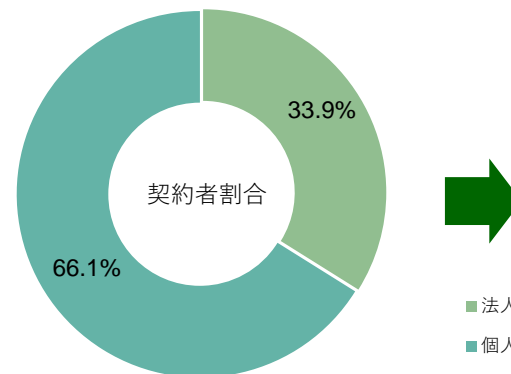


(注) 上記グラフは賃貸住宅に係る各住宅区画について部屋タイプ区分毎の戸数割合を記載しています。

契約者割合

第26期末 法人割合：33.9%

第27期末 法人割合：33.4%



(注) 上記グラフは戸数ベースで比率を算出しています。

財務運営：第27期における財務活動

デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

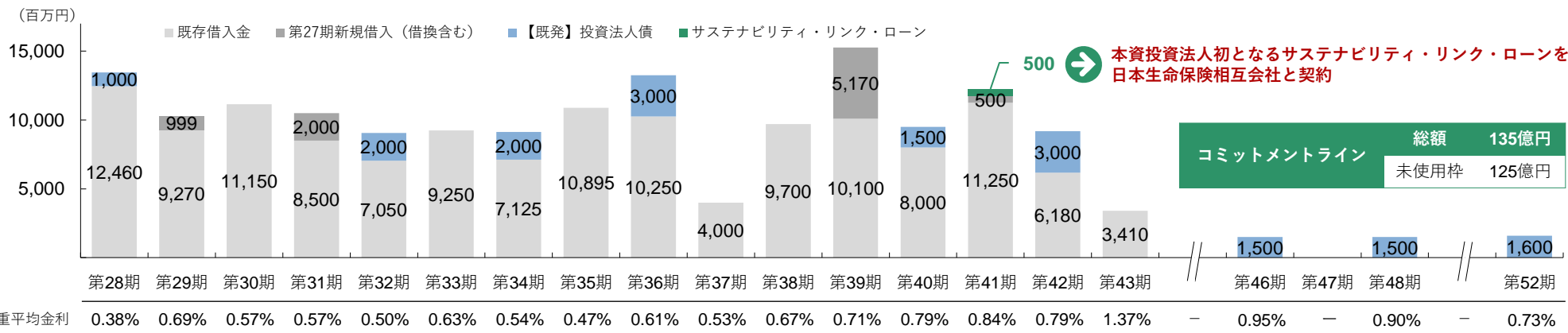
➔ 平均残存年数と加重平均金利を意識したリファイナンスを実施

① 主な財務指標

財務指標	平均残存年数	加重平均金利	総資産LTV
第26期末	4.3年	0.63%	51.5%
第27期末	4.1年	0.64%	50.6%

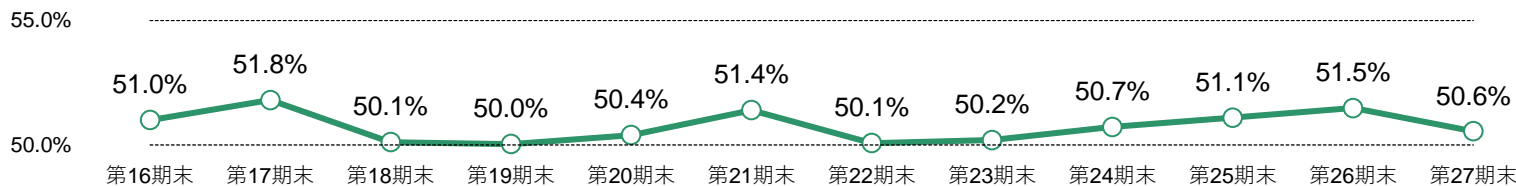
② 第27期における新規借入及び借換実績

借換前		新規借入及び借換後	
借入額	8,320百万円	借入額	9,169百万円
平均借入年数	6.3年	平均借入年数	4.7年
加重平均金利	0.53%	加重平均金利	0.75%



総資産LTVの推移

➔ 適切なLTVコントロールにより、今後の取得余力を確保



LTV55%までの取得余力

第26期末時点	249億円
第27期末時点	322億円

(注) 「平均残存年数」及び「加重平均金利」、「総資産LTV」の計算方法並びに「取得余力」の定義につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

第26-27期 損益計算書・貸借対照表

第26-27期 損益計算書

	(単位：千円)	
	第26期 (2023年7月期)	第27期 (2024年1月期)
営業収益		
賃貸事業収入	10,065,727	10,314,344
その他賃貸事業収入	406,704	349,708
不動産等売却益	207,577	-
営業収益合計	10,680,009	10,664,053
営業費用		
賃貸事業費用	4,805,425	4,672,240
資産運用報酬	629,250	678,052
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	15,138	15,138
資産保管手数料	9,874	10,206
一般事務委託手数料	30,641	31,581
その他営業費用	340,048	337,724
営業費用合計	5,833,978	5,748,543
営業利益	4,846,031	4,915,509
営業外収益		
受取利息	98	95
未払分配金除斥益	168	270
受取保険金	-	363
補助金収入	-	638
その他	-	40
営業外収益合計	267	1,408
営業外費用		
支払利息	447,235	474,038
融資関連費用	183,929	187,050
投資法人債利息	48,565	50,852
投資法人債発行費償却	8,070	8,249
投資口交付費償却	10,940	13,836
営業外費用合計	698,741	734,027
経常利益	4,147,557	4,182,890
税引前当期純利益	4,147,557	4,182,890
法人税、住民税及び事業税	9,765	9,522
法人税等調整額	△817	△569
法人税等合計	8,947	8,952
当期純利益	4,138,609	4,173,937
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,138,609	4,173,937

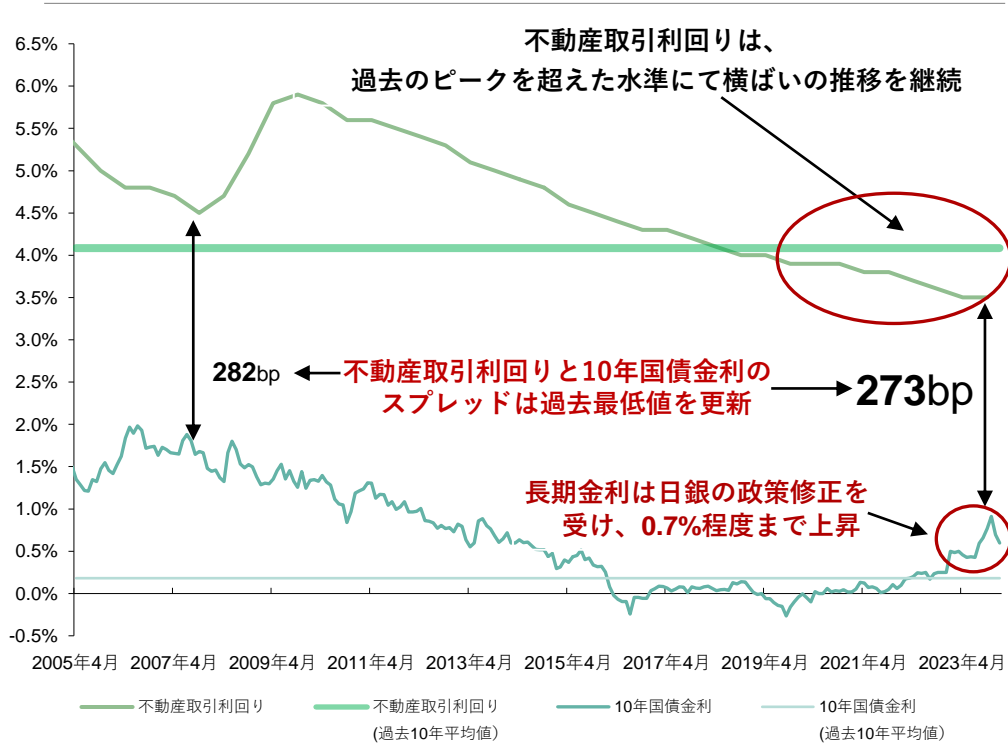
第26-27期 貸借対照表

	(単位：千円)	
	第26期 (2023年7月期)	第27期 (2024年1月期)
(資産の部)		
流動資産		
現金及び預金	9,181,404	9,722,710
信託現金及び信託預金	9,107,028	9,519,765
営業未収入金	6,717	5,855
前払費用	514,507	473,602
その他	52	5,601
流動資産合計	18,809,709	19,727,535
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,199,144	6,209,414
減価償却累計額	△420,951	△488,515
建物 (純額)	5,778,193	5,720,899
構築物	122,509	122,509
減価償却累計額	△18,547	△21,840
構築物 (純額)	103,962	100,668
機械及び装置	17,687	17,687
減価償却累計額	△8,929	△4,203
機械及び装置 (純額)	13,758	13,483
工具、器具及び備品	5,020	7,386
減価償却累計額	△3,444	△3,782
工具、器具及び備品 (純額)	1,575	3,603
土地	8,948,694	8,942,122
信託建物	119,432,764	121,210,284
減価償却累計額	△21,051,887	△22,409,142
信託建物 (純額)	98,380,876	98,801,141
信託構築物	1,649,649	1,667,173
減価償却累計額	△592,062	△631,276
信託構築物 (純額)	1,057,587	1,035,896
信託機械及び装置	1,678,770	1,678,770
減価償却累計額	△509,221	△538,831
信託機械及び装置 (純額)	1,169,549	1,139,939
信託工具、器具及び備品	794,119	912,878
減価償却累計額	△466,493	△520,790
信託工具、器具及び備品 (純額)	327,625	392,088
信託土地	178,181,520	184,533,216
信託建設仮勘定	-	-
有形固定資産合計	293,963,343	300,683,059
無形固定資産		
借地権	1,894,589	1,889,124
信託借地権	1,097,786	1,089,220
その他	2,040	1,283
無形固定資産合計	2,994,416	2,979,629
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1,564,415	1,564,450
長期前払費用	1,108,323	1,012,569
その他	16,914	20,136
投資その他の資産合計	2,689,653	2,597,156
固定資産合計	299,647,413	306,259,844
繰延資産		
投資口交付費	32,080	39,094
投資法人債発行費	88,223	79,973
繰延資産合計	120,303	119,067
資産合計	318,577,426	326,106,448

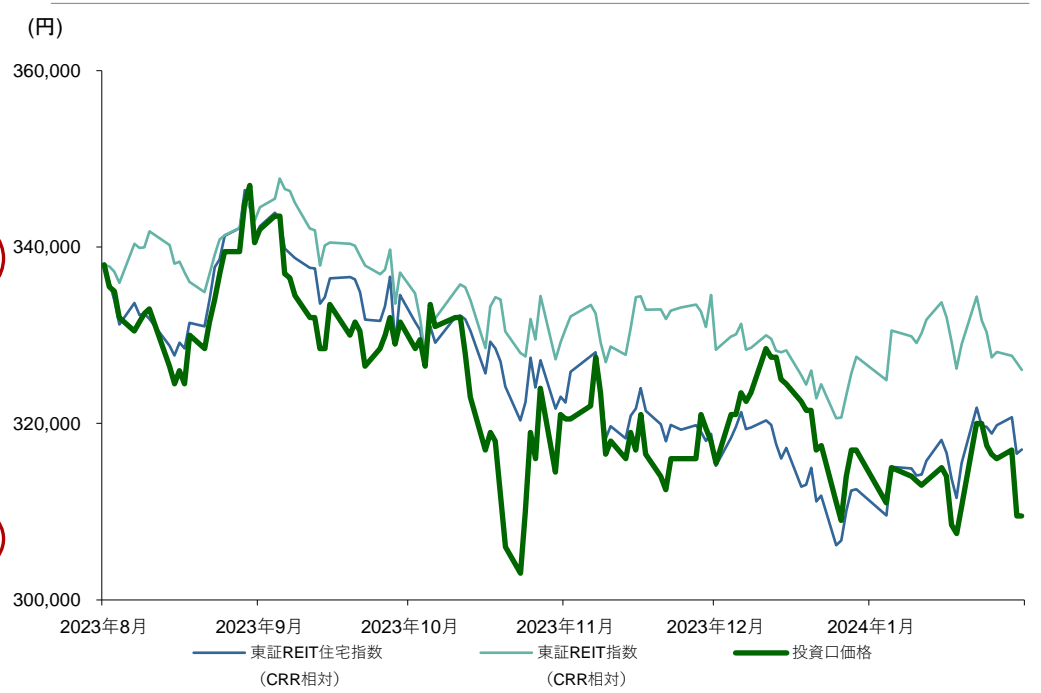
	(単位：千円)	
	第26期 (2023年7月期)	第27期 (2024年1月期)
(負債の部)		
流動負債		
営業未払金	801,048	820,573
短期借入金	3,800,000	4,799,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,980,000	17,930,000
未払金	69,573	25,552
未払費用	395,201	422,453
未払法人税等	9,750	9,508
未払消費税等	16,930	6,995
前受金	1,667,784	1,718,469
その他	16	16
流動負債合計	24,740,304	26,732,568
固定負債		
投資法人債	16,100,000	16,100,000
長期借入金	126,130,000	125,030,000
預り敷金及び保証金	174,749	174,450
信託預り敷金及び保証金	3,031,246	3,091,286
資産除去債務	215,682	217,117
その他	64,440	63,870
固定負債合計	145,716,118	144,676,724
負債合計	170,456,423	171,409,293
(純資産の部)		
投資主資本		
出資総額	142,425,113	148,969,166
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	919,455	1,169,510
買換特例圧縮積立金	637,824	384,539
任意積立金合計	1,557,280	1,554,050
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,138,609	4,173,937
剰余金合計	5,695,889	5,727,988
投資主資本合計	148,121,002	154,697,155
純資産合計	148,121,002	154,697,155
負債・純資産合計	318,577,426	326,106,448

売買マーケット動向	賃貸住宅の売買取引利回りは、過去のピークを超えた水準にて横ばいの推移を継続
長期金利動向	足許の国内長期金利は、日銀の金融緩和政策修正の影響を受け上昇し、不透明な状態が継続
エクイティ動向	東証REIT指数は、日米金利政策の方向性やオフィス市場の不透明感等から上値が重い状態での一進一退の推移

不動産取引利回りと10年国債利回りの推移



足許の投資口価格、東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査/取引利回り(城南地区)」及び新発10年国債入札結果
 10年国債金利については、該当期間における新発国債の入札結果における平均利回りを採用しています。
 (注) 過去10年平均値については、2014年2月~2024年1月の数値より算出しています。

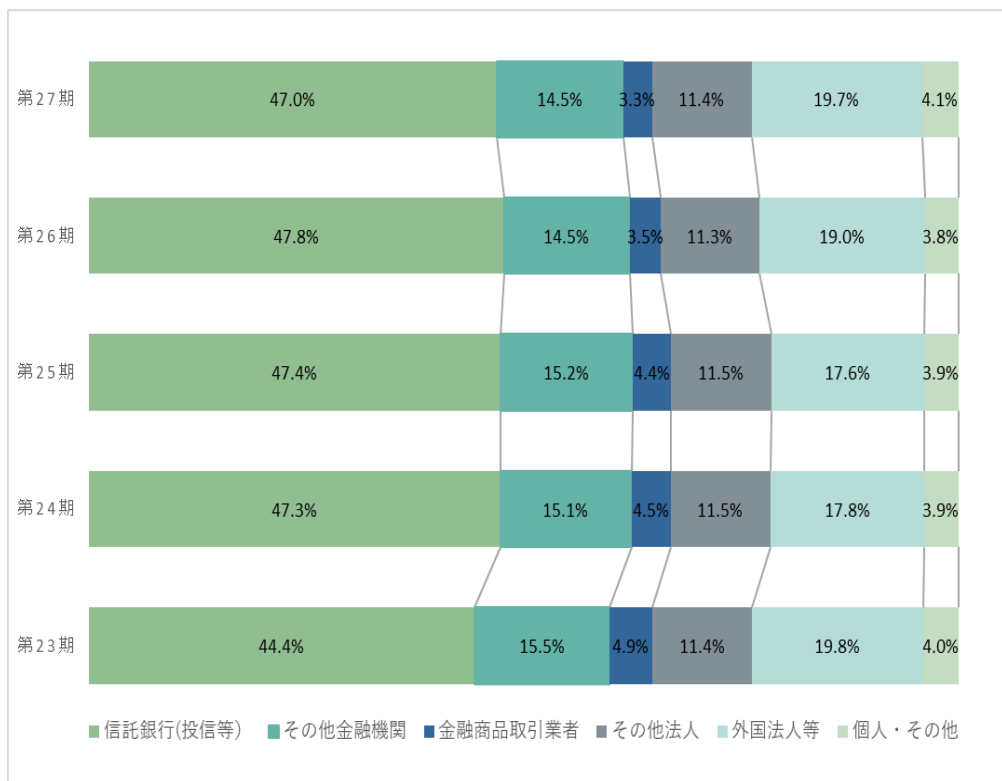
(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2023年8月1日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。

投資主の状況（第27期末時点）

所有者別投資口数・投資主数

	個人・その他	金融機関		金融商品取引業者	その他法人	外国法人等	合計
		信託銀行（投信等）	その他金融機関				
所有者別投資口数	30,862	355,982	110,112	25,040	86,514	149,332	757,842
所有者別投資主数	4,978	11	144	22	143	242	5,540

所有者別投資口数比率の推移



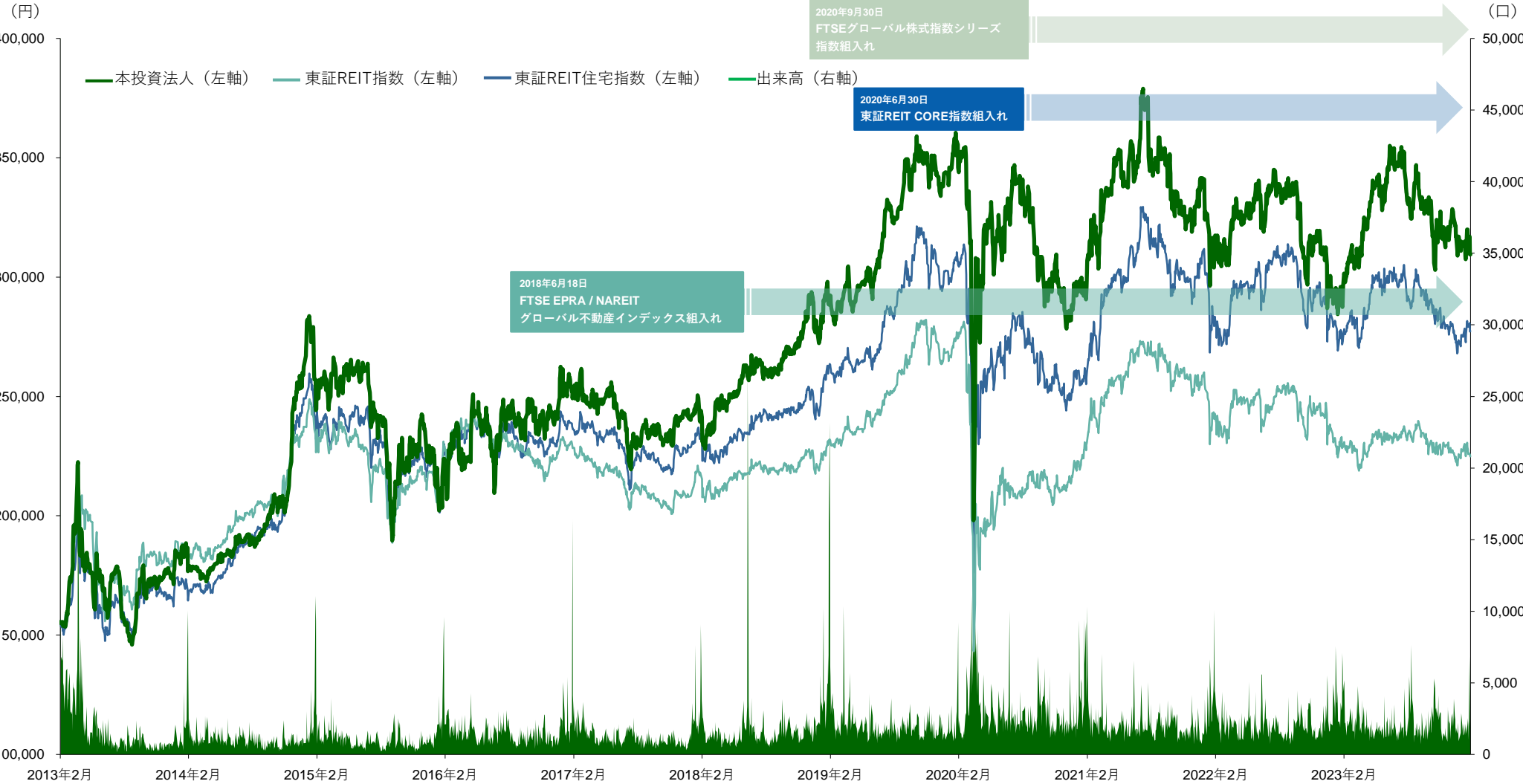
主要投資主一覧（上位10社）

順位	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	175,341	23.13
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	119,089	15.71
3	東急不動産株式会社	68,860	9.08
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	33,659	4.44
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	13,137	1.73
6	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	12,765	1.68
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	10,679	1.40
8	SMBC日興証券株式会社	9,743	1.28
9	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	9,123	1.20
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	8,803	1.16
	合計	461,199	60.85

（注1）上表の保有比率は小数点第3位以下を切り捨てて記載しています。

（注2）左図、上表いずれも2024年1月31日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

投資口価格及び売買高の推移



	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
一日当たり平均	608	144	244	234	323	228	417	341	401	268	456	525	730	629	1,070	843	793	691	781	681	692	712
出来高	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円

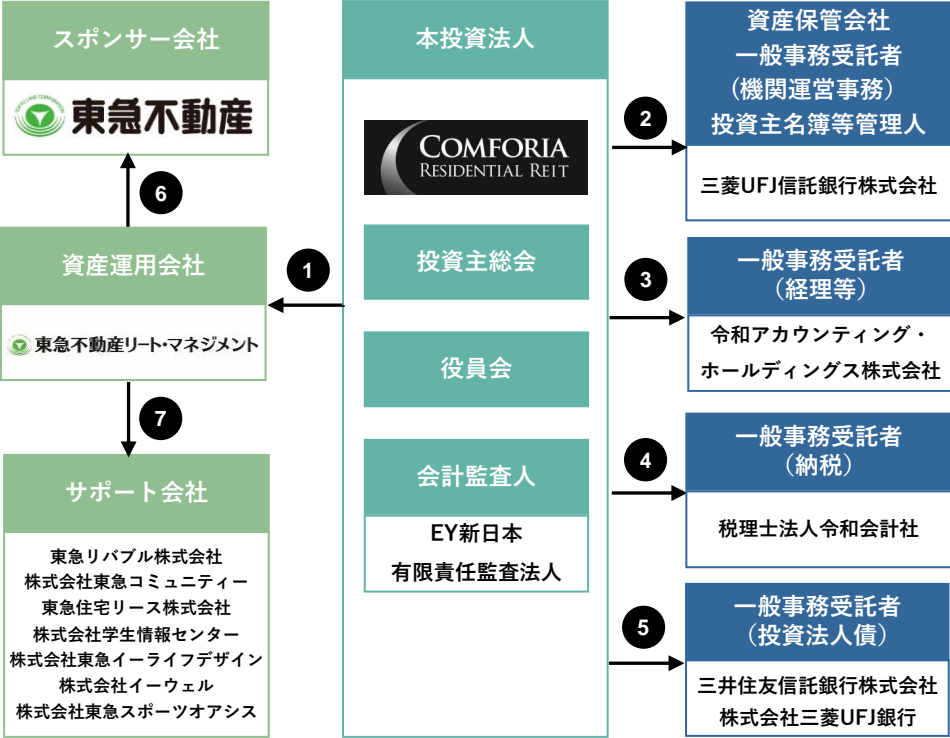
(注1) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2013年2月6日の本投資法人の投資口価格に基づき指数化しています。
 (注2) 2014年8月1日を効力発生日として投資口1口あたり4口の割合による投資口の分割をしているため、上場時から分割が行われたと仮定して記載しています。

投資法人の概要（2024年1月31日時点）

概要

- 法人名称 : コンフォリア・レジデンシャル投資法人
(英文名) (Comforia Residential REIT, Inc)
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 役員構成 : 執行役員 吉川 健太郎
監督役員 山本 浩二 (公認会計士・税理士)
監督役員 大嶋 正道 (弁護士)
- 沿革
 - 2010年6月 設立登記
 - 内閣総理大臣による登録
(登録番号 関東財務局長 第71号)
 - 2010年8月 運用開始
 - 2013年2月 東京証券取引所不動産投資信託
証券市場に上場
- 資産運用会社 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社

仕組図



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
- ③ 会計事務等に関する業務委託契約
- ④ 納税事務に関する業務委託契約
- ⑤ 財務及び発行・支払代理契約
- ⑥ スポンサーサポート契約
- ⑦ サポート契約

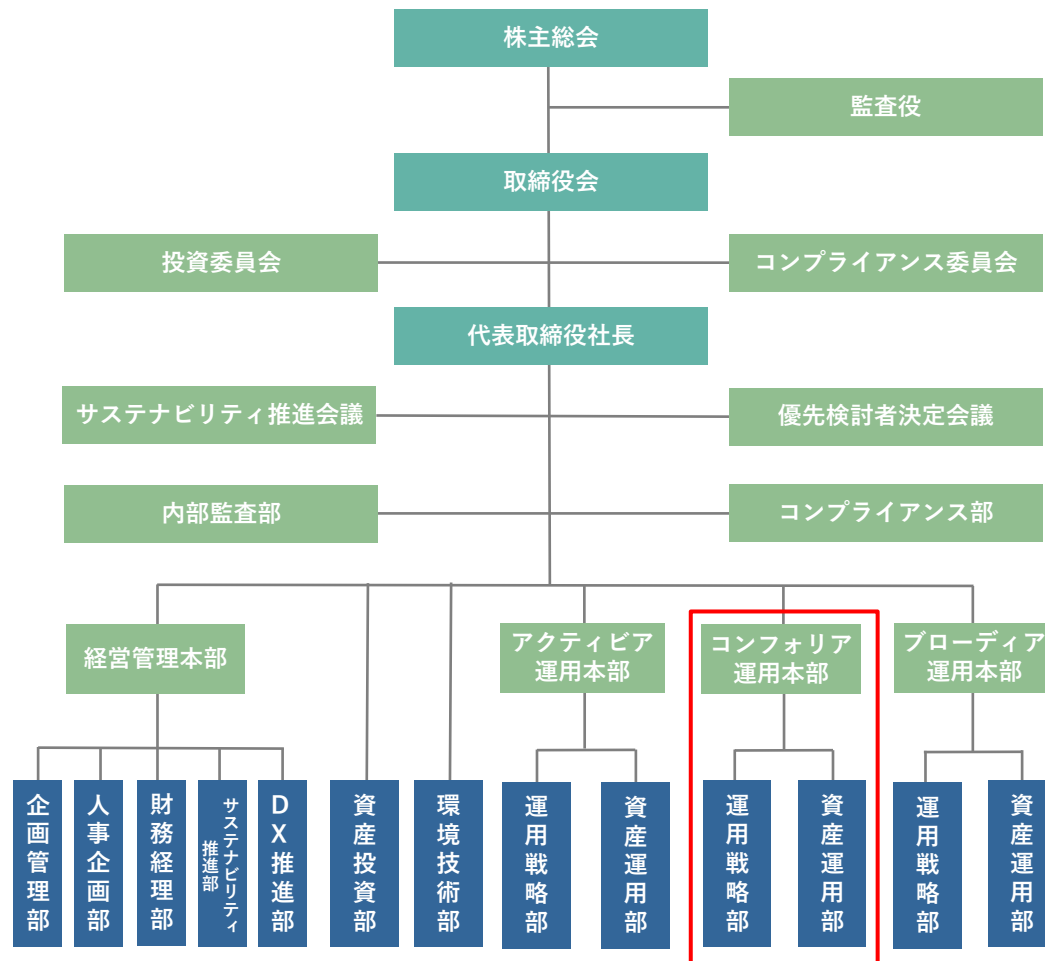
組織概要

- 法人名称 : 東急不動産リート・マネジメント株式会社
(英文名: TLC REIT Management Inc.)
- 設立 : 2009年10月
- 資本金 : 2億円
- 所在地 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
- 株主 : 東急不動産株式会社 100%
- 役員員数 : 108名 (常勤)
- 事業内容 : 投資運用業
- 登録・認可等 : 金融商品取引業登録 (関東財務局長 (金商) 第2370号)
取引一任代理等認可 (国土交通大臣認可 第65号)
宅地建物取引業免許 (東京都知事 (3) 第91139号)
一般社団法人 投資信託協会 会員

■ 資格保有者数:

資格	保有者数(人)
宅地建物取引士	92
不動産証券化協会認定マスター	69
ビル経営管理士	14
賃貸不動産経営管理士	10
日本証券アナリスト協会検定会員	2
不動産コンサルティングマスター	4
不動産鑑定士	8
一級建築士	6

組織図



(※1) 「1口当たりNAV」は以下の計算式により算出しています。

- 「1口当たりNAV」 = {各期末における貸借対照表上の純資産 - 各期末における剰余金 + 任意積立金 + 不動産評価損益（各期末時点における運用資産の鑑定評価額の合計 - 当該各期末時点における運用資産の貸借対照表計上額）} ÷ 各期末時点の発行済投資口数

(※2) 「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出しています。

- 「鑑定NOI利回り」 = 取得時における運用資産の鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI） ÷ 取得価格

(※3) 「有利子負債残高」、「平均残存年数」、「加重平均金利」、「総資産LTV」、「鑑定LTV」は、以下の方法により算出しています。また、「取得余力」の定義は以下のとおりです。

- 「有利子負債残高」は、借入金及び投資法人債の総額を記載しています。
- 「平均残存年数」は、各時点の各借入金及び投資法人債に係る契約等に表示された満期弁済日までの期間につき、各借入金及び投資法人債の残高に基づいて加重平均して算出しています。
- 「加重平均金利」は、各借入金及び投資法人債について、各時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- 「総資産LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 貸借対照表上の資産合計
- 「鑑定LTV」 = 各時点の有利子負債残高 ÷ 不動産鑑定評価額合計
- 「取得余力」 = 各時点における総資産LTV55%までの借入余力

(※4) ■ 「最寄駅からの徒歩分数」における徒歩の所要時間については、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出しています。
 なお、「最寄駅からの徒歩分数」は、2022年9月1日に施行された「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」の改正に基づき各物件の徒歩分数を算出しています。

- 「平均徒歩分数」については、取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
- 「部屋タイプ」は、運用資産のうち賃貸住宅における各住戸の面積に応じて以下の区分としています。

シングル：30㎡未満	コンパクト：30㎡以上60㎡未満
ファミリー：60㎡以上100㎡未満	ラージ：100㎡以上

- 「平均築年数」については、底地物件を除く各運用資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

(※5) 運用資産の取得に関する意思決定フロー内の注記は以下のとおりです。

- (注①) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家からの助言を受けるものとします。
- (注②) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。
- (注③) コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。
- (注④) 投資委員会決議と順番が先後する場合があります。



A large area of the page is filled with horizontal grey lines, serving as a template for writing a memo.



東急不動産リート・マネジメント

本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、かかる記述はコンフォリア・レジデンシャル投資法人の将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。

本資料において提供している情報については、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び東急不動産リート・マネジメント株式会社はその正確性及び安全性を保証するものではなく、提供している情報を更新する責任を負うものでもありません。

本資料において提供している情報は、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。

事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。